الحجز وفق قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد

رأينا في الحصص السابقة أن التنفيذ الجبري إما أن يكون تنفيذا عينيـا مباشرا و إما أن أن يكون تنفيذا بطريـق الحجز ,فبالتنفيذ العيني المباشر يتمكن الدائن من إستيفاء حقه بالحصول عليه مباشرة كطرد ساكن أو تهديم بناء أو غلق نافذة ... شريطة أن يكون هذا التنفيذ ممكنا و مقبولا دون أي تدخل شخصي من المدين لأن أي إجبار للمدين على هذا التدخل يعد مساسا بحريته.
كما ذكرنا أنه إذا إستحال التنفيذ العيني المباشر و لم يجد التهديد المالي لقهر المدين على الوفاء عينا تحول الإلتزام إلى تعويض يحدده القضاء.
و إذا كان الإلتزام في الأصل بمبلغ من النقود فإن التنفيذ في الحالتين يكون بإتباع إجراءات الحجز على أموال المدين و إستيفاء الدين من المال ذاتـه أو من ثمنه بعد البيع .
<u>مفهوم الحجز و تنوعه :</u> حجز المال معناه قانونا وضعه تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه و إستيفاء الدائن لدينه من ثمنه.
و الحجز نوعان : تحفظي يؤدي إلى ضبط المال بوضعه تحت يد القضاء فهو إجراء تحفظي لا يقصد من ورائه بيع المال المحجوز و إنما الضغط على المدين للوفاء بإلتزامه بتجميد هذه الأموال و منع المدين من التصرف فيها تصرفا من شأنه الإضرار بحقه , و يجوز إيقاعه بدون سند تنفيذي , و يكون الحجز هنا تحت مسؤولية الدائن أما الحجز التنفيذي فهو بالإضافة إلا أنه يرمي إلى ضبط المال المحجوز فإنه يؤدي إلى بيع المال المحجوز كي يحصل الدائن على حقه من ثمنه , و لا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي.
و الحجوز التنفيذية أنواع و هي تختلف بإختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه كما تختلف بكونه في حيازة المدين أم في حيازة الغير و هي:
<u>-1حجز المنقول لدى المدين:</u>
و يقع هذا الحجز على الأموال المنقولة إذا كانت مملوكة للمدين و موجودة في حيازته.
<u>-2حجز ما للمدين لدى الغير:</u>
و يقع على ما يكون للمدين لدى الغير من منقولات مملوكة للمدين أو ما يكون له من حقوق لدى هذا الغير
.
-3حجز الأسهم و السندات و الإيرادات و الحصص و يعمل في شأنه بالأوضاع المقررة في حجز المنقول لدى المدين أو في حجز ما للمدين لدى الغير , حسب طبيعة المال المحجوز.
-4التنفيذ على العقار أي حجزه ثم بيعه.
و الدائن مجبر على إتخاذ الطريق المناسب الذي رسمه القانون حسب طبيعة المال المراد الحجز عليه كونه عقار أم منقول مادي أو معنوي كونه في حيازة المدين أو لدى الغير و إلا كانت الإجراءات باطلة.
<u>آثار الحجز:</u>
تحكم آثر الحجز القواعد التالية:
<u>-1القاعدة الأولى:</u> أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه وإنما يبقى مالكا له إلى أن يباع , و كل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز في تحويل الحجز إلى مبلغ من النقود لإستيفاء حقه, وكل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة يقع باطلا و عديم الأثر , ويترتب على ذلك أن المال المحجوز , يظل داخلا في الضمان العام لسائر الدائنين إذ يجوز لأي دائن آخر أن يوقع الحجز على ذات المال و يشترك مع الحاجز الأول في إقتسام حصيلة التنفيذ على وجه المساواة , ما لم يكن له حق التقدم بناء على أفضلية موضوعية (رهن أو إمتياز أو تخصيص. (
– 2القاعدة الثانيـة : أن للمحجوز عليه أن يتخذ الإجراءات و التصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز كرفع دعاوى الحيازة أو مطالبة الغير بالوفاء بشرط إيداع الوفاء بخزانة المحكمة.
<u>-3القاعدة الثالثة :</u> إن الحجز نسبي الأثر فلا يفيد إلا الدائن الحاجز و لا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمله

الحجز.
-4القاعدة الرابعة : أنه يشمل كل المال المحجوز عليه حتى فيما زاد عن قيمة دين الحاجز , إلا أنه عند البيع لا يجوز أن يجاوز البيع القدر الضروري لوفاء حق الدائن و تغطية المصروفات.
-5القاعدة الخامسة: هي أن قواعد الحجز من النظام العام فلا يجوز الإتفاق على ما يخالفها كإتفاق الدائن و المدين على أنه في حالة حلول أجل الدين و عدم قيام المدين بالوفاء يتملك الدائن المرتهن المال المرهون , أو أن يكون للدائن أن يبيع مالا معينا من أموال المدين و أن يستوفي حقه من ثمنه دون إتباع إجراءات البيع الجبري غير أنه بعد حلول الدين أو قسط منه يجوز الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه المادة 903 ق م.
-6القاعدة السادسة : هي أن الحجز يقطع التقادم المادة 317 ق م.
-7القاعدة السابعة : أن الحجز إذا لم يتم الإنتهاء منه في يوم واحد جاز إتمامه في اليوم الموالي و على المحضر القضائي إتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأمور المحجوزة و المطلوب حجزها لغاية تحرير محضر الجرد و الحجز.
و يمكن للمحضر القضائي الإستمرار في الحجز بعد أوقات العمل الرسمية أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية دون ترخيص من رئيس المحكمة مع وجوب التنويه في محضر الحجز عن تاريخ و ساعة بدايته و ساعة إنتهائه تحت طائلة القابلية للإبطال المادة 644 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
-8القاعدة الثامنة : أنه لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني المدين و القضاة الذين نظروا القضية و المحضرون القضائيون و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات بإسم المدين أو بواسطة غيرهم و إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال.
أما الدائن فيجوز له المشاركة في المزاد العلني المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*المحكمة المختصة في مواد الحجز و التوزيع و إشكالات التنفيذ : وفقا لأحكام المادة 7/40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإختصاص يؤول للمحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز سواء بالسنبة للإذن بالحجز أو الإجراءات التالية و بالنسبة للإشكال في التنفيذ يؤول للمحكمة مكان الشكل التنفيذي.

*إبطال إجراءات الحجز : بإمكان المحجوز عليه أو ذي مصلحة إذا رأى أن إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال أن يرفع دعوى إستعجالية ضد الحاجز و المحضر القضائي للمطالبة بإبطال الإجراء و زوال ما ترتب عنه من آثار خلال مهلة شهر من تاريخ الإجراء و إلا سقط هذا الحق و إعتبر الإجراء صحيحا.
و إذا ما تبين لقاضي الإستعجال أن طلب الإبطال تعسفي جاز له الحكم على المدعي بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الحجز التنفيذي على المنقول
إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد إنقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا لأحكام المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أجازت المادة 687 من القانون المذكور للدائن أو المستفيد من السند التنفيذي الحجز على أي منقول مادي مملوك للمدين في حيازته أو في حيازة من يمثله أو الاسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين بقصد وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء بغرض بيعها و إستيفاء حق الحاجز من ثمنها , و يمكن أن يمتد حجز المنقول لدى المدين إلى ثمار الأشجار
و المزروعات قبل جنيها أو حصدها كما يمكن أن يقع على الحيوانات.

إجراءات الحجز:

(1يتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الأموال المراد حجزها و عند الإقتضاء رئيس محكمة موطن المدين بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

و في حالة وجود صعوبات أو إشكالات لتنفيذ أمر الحجز يمكن الإستعانة بالقوة العمومية المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(2يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصا طبيعيا و يبلغ إلى الممثل القانوني أو الإتفاقي إذا كان شخصا معنويا.

و يقوم بعدها المحضر القضائي بجرد الأموال المراد حجزها في مكان تواجدها و تعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها و تحرير محضر في ذلك المادة 688 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كل حجز يجريه المحضر القضائي خارج مكان المنقولات يقع باطلا.

و يجب على المحضر القضائي أن يسلم نسخة من محضر الحجز و الجرد إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة أيام و في حالة رفض الإستلام ينوه بذلك في المحضر و إذا تم الحجز في غياب المدين أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ الرسمي بالحجز وفقا لأحكام المادة 412 من قانون الإجراءات المدنيــة و الإدارية.

و إذا كان المحجوز عليه مقيما خارج الوطن وجب تبليغه بأمر الحجــز و محضر الحجز و الجرد في موطنه بالخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذا القانون و لا يتم البيع في هذه الحالة إلا بعد إنقضاء مدة عشرة أيام من تاريخ التبليغ.

(3يجب أن يتضمن محضر الحجز و الجرد فضلا عن البيانات المعتادة في المحاضر البيانات التالية : المنصوص عليها في المادة 1/691-2-3-4-5 من قانون الإجرءات المدنية والإدارية

-بيان السند التنفيذي و الأمر الذي بموجبه تم الحجز.

-مبلغ الدين المحجوز من أجله.

-إختيار موطن للدائن الحاجز في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها مكان التنفيذ .

-بيان مكان الحجز و ما قام به المحضر القضائي من إجراءات أو ما لقيه من صعوبات أو إعتراضات أثناء الحجز و ما إتخذه من تدابير.

-تعيين الاشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها و أوصافها و مقدارها ووزنها و مقاسها و قيمتها بالتقريب.

جزاء تخلف أحد البيانات المذكورة:

إذا خلا محضر الحجز و الجرد من احد هذه البيانات كان قابلا للإبطال خلال عشرة أيام من تاريخه يطلب من صاحب المصلحة بموجب دعوى إستعجالية يتم الفصل فيها خلال أجل خمسة عشر يوما المادة 7/691 و8 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أ(الحجز على الثمار : إذا وقع الحجز على الثمار المتصلة أو المزروعات القائمة قبل نضجها يجب أن يتضمن محضر الحجز موقع البستان و الأرض و إسمها و رقم المسح إن وجد و مساحة الأرض التقريبية على وجه التقريب , وفقا لاحكام المادة 692 التي تنص " يجوز الحجز على الثمار المتصلة أو المزروعات القائمة قبل نضجها.

و يجب أن يتضمن محضر الحجز , موقع البستان و الأرض و إسمها و رقم المسح إن وجد و مساحة الأرض التقريبية وحدودها و نوع الثمار و المزروعات أو نوع الاشجار المثمرة و عددها و المقدار التقريبي لما يمكن أن يحصد أو يجنى أو ينتج منها و قيمته على وجه التقريب. "

و يتم الشروع في جني الثمار أو حصاد المزروعات و بيعها بموجب أمر على ذيل عريضة بناءا على طلب الحارس أو الحاجز أو المحجوز عليه.

كما يمكن بيع الثمار أو المزروعات قبل جنيها إذا كان من شأن ذلك تحقيق أفضل فائدة وفقا لنفس الإجراء

المذكور.
ب- الحجز على المصوغات و المعادن النفيسة : إذا وقع الحجز على مصوغات أو سبائك ذهبية أو فضية أو حلي أو أحجار كريمة أو معادن نفيسة أخرى وجب على المحضر القضائي أن يبين في محضر الحجز نوع المعدن و الوزن الحقيقي و أوصافه و تقدير قيمته بمعرفة خبير يعين بأمر على عريضة أو من طرف الإدارة المكلفة بدمغ المعادن الثمينة و هذا بحضور المدين أو ممثله القانوني أو بعد صحة التكليف بالحضور , و في كل الأحوال يرفق تقرير الخبير الخاص بالتقدير و الوزن بمحضر الحجز و بعد الوزن و التقييم يجب أن توضع في حرز مختـوم و مشمع و أن يذكر ذلك في محضر الحجز مع وصف الأختام و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل المادة 693 من قانون الإجراءات المدنيــة و الإدارية.
ج- الحجز على اللوحات الفنية:
إذا وقع الحجز على لوحات فنية أو أشياء ذات قيمـة خاصـة وجب وصفهـا و تقييمها بمعرفة خبير يعين بموجب أمر على عريضة – المادة 694 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
د- الحجز على المبالغ المالية : إذا وضع الحجز على مبالغ مالية موجودة في مسكن المدين أو في محله التجاري يجب على المحضر القضائي أن يبين مقدارها في محضر الحجز و يقوم على الفور بالوفاء بقيمة الدين للدائن الحاجز مقابل وصل – المادة 695 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و إذا وقع الحجز على مبالغ مالية بعملة أجنبية قابلة للتداول يجب على المحضر القضائي أن يبين نوعها و مقدارها , و يقوم بتحويلها في بنك الجزائر مقابل قيمتها بالدينار , و يفي بقيمة الدين و المصاريف للحاجز – المادة 2/695 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
هـ-الحجز على الحيوانات : إذا وقع الحجز على حيوانات , يجب تعيين نوعها و فصيلتها و عددها ووصف سنها و قيمتها التقريبية و تبقى في حراسة المحجوز عليه – المادة 696 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
*سقوط أمر الحجز:
إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ و لم يتم الحجز في أجل شهرين من تاريخ صدوره إعتبر الأمر لاغيا بقوة القانون المادة 690 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , إلا أنه يمكن تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل.
حراسـة الأموال المحجوزة
توضع الأموال المحجوزة بعد قيام المحضر القضائي بعملية الجرد و الحجز في عهدة المحجوز عليه كحارس عليها إذا كانت في مسكنه أو في محله التجاري أو في حقله.
و إذا كانت الأشياء المحجوزة في غير المحل أو المسكن و لم يجد في مكان الحجز من يقبل الحراسة و لم يأت الحاجز و لا المحجوز عليه بشخص يمكن تعيينه كحارس وجب تكليف المحجوز عليه بالحراسة مؤقتا إن كـان حاضـرا و لا يعتد برفضه.
و إن لم يكن المحجوز عليه حاضرا وقت الحجز كلف الحاجز بالحراسة مؤقتا للمحافظة على الأموال المحجوزة , و في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي برفع الأمر إلى رئيس المحكمة المختص لإستصدار أمر على عريضة إما بنقل الأشياء المحجوزة و إيداعها لدى حارس يختاره الحاجز أو المحضر القضائي و إما تعيين الحاجز أو المحجوز عليه حارسا عليها_ المادة 697 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و إذا كان الحارس موجودا وقت الحجز و سلمت له الأشياء المحجوزة في مكان حجزها يوقع على محضر الجرد و تسلم له نسخة منه , أما إذا كان غائبا وقت الحجز أو عين فيما بعد وجب على المحضر القضائي إعادة الجرد أمامه ثم يوقع بالإستلام و يعد ذلك بمثابة تبليغ ببدء الحراسة.
و يكون للحارس بإستثناء الحاجز و المحجوز عليه الحق في الحصول على أجر يقدر بموجب أمر على عريضة صادر عن رئيس المحكمة , و في هذه الحالة يمنع على الحارس إستعمال أو إستغلال الأموال المحجوزة إلا بموجب أمر مخالف صادر عن القضاء و إلا تعرض للعقوبة.
أما إذا كان الحارس هو المحجوز عليه المالك أو صاحب حق الإنتفاع فإنه يجوز له حق الإستعمال فيما خصصت له دون الإستغلال و يتعرض للعقوبة في حالة التبديد.
و إذا تعلقت الحراسة بحيوانات أو أدوات عمل أو آلات لازمة للإستغلال يمكن للحاجز أو المحجوز عليه

إستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة يسمح للحارس بإستغلال الأموال المحجوزة بشرط إثبات أن من شأن ذلك تحقيق زيادة في قيمة الحجز _ المادة 699 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إجراءات بيع المنقولات المحجوزة

-1يجري البيع بعد مضي عشرة أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز و تبليغه رسميا إلا في حالة وجود إتفاق بين الحاجز و المحجوز عليه على تحديد ميعاد آخر لا تزيد مدته القصوى عن ثلاثة أشهر , بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة , سواء بالتجزئة أو بالجملة وفقا لمصلحة المدين.

بيد أنه إذا كانت الأموال بضائع قابلة للتلف أو عرضة لتقلب الأسعار أو على وشك إنقضاء مدة صلاحية إستهلاكها أمكن لرئيس المحكمة الأمر بإجراء البيع بمجرد الإنتهاء من الحجز و الجرد و في المكان الذي يراه يضمن أحسن عرض و هذا بموجب أمر على عريضة يتقدم به الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس .

و الحكمة من العشرة أيام الممنوحة الغرض منها تمكين المدين من الوفاء أو الإعتراض على الحجز هو أو غيره ورفع الأمر إلى القضاء.

-2يتم البيع بالمزاد العلني سواء من طرف المحضر القضائي و يجوز له التخلي عن ذلك لفائدة محافظ البيع دون أن يتحمل الدائن الحاجز المصاريف الناتجة عن التخلي – المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

-3يجري البيع سواء في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو محل مخصص لذلك و يجوز إجراء البيع في مكان آخر بموجب أمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض.

-4يجب الإعلان عن البيع بالمزاد العلني بكل وسائل النشر و يتضمن الإعلان على الخصوص إسم المحجوز عليه – تاريخ البيع – ساعة و مكان إجراء البيع- نوع الأموال المحجوزة و مكان وجودها و أوقات معاينتها و شروط البيع و الثمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة الدين – المادة 706 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

-5ينشر إعلان البيع وفقا لأحكام المادة 707 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بكل وسائل النشر التي تتناسب و أهمية الأموال المحجوزة لا سيما:

.1لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة إختصاصها الحجز.

.2لوحة الإعلانات بكل من البلدية و مركز البريد و قباضة الضرائب التي توجد في دائرة إختصاصها الأموال المحجوزة .

.3في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال المحجوزة تتجاوز مائتي ألف دينار(200.000 دج. (

كما يجوز أن يعلق الإعلان في الساحات و الأماكن العمومية.

يثبت تعليق الإعلان حسب الحالة بتأشيرة رئيس أمناء الضبط و رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد أعوانه و أحد الأعوان من الإدارات الأخرى , و يثبت النشر بنسخة من الجريدة.

(6لا يجري البيع إلا بالمزاد و بعد إعادة جرد الأموال و تحرير محضر بذلك و ضرورة حضور عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص و إلا أجل البيع لتاريخ لاحق – المادة 708 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

(7بخصوص بيع المصوغات أو السبائك من الذهب أو الفضة أو الحلي أو الأحجار الكريمة أو المعادن النفيسة الأخرى لا يجوز بيعها بأقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبرة.

و إذا لم يتقدم أحد لشرائها و إمتنع الدائن عن إستيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة أجل البيع إلى تاريخ لاحق مع إعادة نشر الإعلان عن البيع و هذه الحالة تباع لمن يقدم أعلى عرض و لو بثمن أقل مما قدرت به

المادة 709 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
(8إذا لم يحصل البيع في التاريخ المعين في الإعلان سواء لضعف العروض أو قلة المزايدين يؤجل البيع لمدة خمسة عشر يوما مع إعادة التعليق و النشر وفقا لأحكام المادة 707 أعلاه و إخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع , و في هذا التاريخ تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض و بأي ثمن دون التقيد بعدد المزايدين المنصوص عليه في المادة 708 أعلاه و وفقا للمادة 712 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
(9يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض و لا يسلم له الشيء المباع إلا بعد دفع الثمن , ولا يجوز مواصلة البيع إذا ترتب عن بيع جزء من الأموال المحجوزة مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها و المصاريف وفي هذه الحالة يتوقف المحضر القضائي عن مواصلة البيع و الكف عن البيع عن باقي المحجوزات التي يرفع عنها الحجز بقوة القانون.
و إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد الثمن فورا أو في الأجل المحدد في شروط البيع وجب إعادة البيع بالمزاد على نفقته بأي ثمن و يلزم في هذه الحالة بفرق الثمن بين الذي عرضه و ثمن إعادة البيع و ليس له الحق في طلب الزيادة في الثمن إذا بيع بثمن أعلى – المادة 713 من قانون الإجــراءات المدنيــة و الإدارية .

محضر رســو المــزاد و آثــاره

يثبت رسو المزاد بمحضر لمن تقدم بأعلى عرض بعد المناداة ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل منها دقيقة على الأقل و يتضمن وفقا للمادة 715 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:
-1السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلته لا سيما تاري خالتبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و تاريخ إعلان البيع.
-2أسماء و ألقاب الأطراف.
-3إجراءات البيع بالمزاد العلني.
-4مبلغ الديــن.
-5الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.
-6حضور المحجوز عليه أو غيابه.
-7الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع و الهوية الكاملة لمن رسى عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
و يعتبر محضر البيع بالمزاد العلني سندا تنفيذيا بالثمن بالنسبة للراسي عليه المزاد كما يعتبر سندا تنفيذيا بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع.

آثـــار البيـــع

بالنسبة للمحضر القضائي أو محافظ البيع:
يترتب على البيع إلتزامه بإستيفاء الثمن فورا من المشتري و إلا إلتزم بالثمن إذا لم يبادر إلى إعادة البيع في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ البيع.
بالنسبة للمال المحجوز : يترتب على البيع إنتهاء الحجز على الأموال المحجوزة سواء بيعت كلها أو جزء منها لكفاية ثمن الجزء المبيع للوفاء بحقوق الحاجز.
بالنسبة للحاجز : يترتب على البيع إختصاص الحاجز قبل البيع بالثمن المتحصل من البيع دون حاجة إلى أي إجراء آخر و تصبح له الأولوية في إستيفاء دينه من الثمن.
بالنسبة للمشتري :يشمل أثر البيع بالنسبة إليه في الإلتزام بدفع الثمن الذي الذي رسا به المزاد فورا فإن لم يدفع أعيد البيع على ذمته بأي ثمن و يكون ملزما بفارق الثمن ,ويعد محضر البيع سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف بالفرق بين الثمن الذي عرضه و ثمن إعادة البيع دون أن يكون له الحق في طلب

الزيادة في الثمن إن وجدت و يترتب على البيع كذلك أن يصبح المشتري مالكا للأشياء المبيعة بمجرد رسو المزاد ودفع الثمن.

*ما يتفرع عن الحجز:
أولا:
تدخل دائنين آخرين : المادتين 700 و 701 من قانون الإجراءات المدنيــة و الإدارية.
القاعدة أنه لا يجوز توقيع حجز ثان على شيء سبق حجزه أي لا يجوز تكرار إجراءات الحجز على المال المحجوز و إنما يجوز للدائن الآخر التدخل في إجراءات الحجز و البيع و يكون عن طريق تقديم إعتراض على الحجز إلى المحضر القضائي و يكون هذا الإعتراض بمثابة حجز جديد من جانب دائن آخر أو دائنين المادة 700 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يترتب على ذلك:
-1أن المعترض يملك الإستمرار في إجراءات الحجز و السير فيها في حالة تراخي الحاجز الأصلي سواء عن إهمال أو عن تواطؤ مع المدين المحجوز عليه.
و يجب أن يبين في هذا الإعتراض سبب الدين و مبلغه و أن يكون المعترض قد سبق له القيام بإعلان مدينه بسنده التنفيذي و كلفه بالوفاء.
و طالما أن الإعتراض على الحجز هما بمثابة حجز جديد فإنه يجب أن يتوفر فيه كافة الشروط الواجب توافرها في الحجز سواء من حيث السند أو الحق الذي يتم التنفيذ إقتضاء له و المقدمات الواجب إتخاذها في أي حجز.
-2إذا تناول الحجز الثاني منقولات أخرى لم يسبق حجزها فإنه يعتبر حجزا مستقلا عن الحجز السابق و لصالح الحاجز الثاني وحده بالنسبة للمنقولات.
-3بالإعتراض على الحجز يعد الحارس مسؤولا قبل الحاجز الأول و المعترض على الحجز.
-4بالإعتراض لا يلتزم المحضر القضائي بالكف عن البيع إلا إذا أصبح حاصل التنفيذ كافيا لديون الحاجز الأصلي و المعترض على الحجز و المصاريف.
*حالة عدم علم الدائنين بالحجز الأول:
إذا لم يعلم الدائنون الآخرون بالحجز الأول جاز لهم إجراء حجوز أخرى على أموال المدين , و في هذه الحالة و أثناء مباشرة الحجز الثاني وجب على الحارس المعين في الحجز الأول أن يظهر نسخة من محضر هذا الحجـز و الأموال المحجوزة.
و على المحضر القضائي هنا جرد هذه الأموال في محضر و يحجز الأموال التي لم يسبق حجزها و يعين حارس الحجز الأول حارسا عليها إذا كانت كانت في نفس المحل أو حارسا آخر إذا خاف أن الحارس الأول لا يمكنه المحافظة عليها , ويجب أن يبلغ الحجز الثاني إلى كل من الحاجز الأول و المحجوز عليه و الحارس و إشعار المحضر القضائي الذي قام بالحجز الأول في أجل أقصاه عشرة أيام و إلا كان قابلا للإبطال , و إذا أبطل الحجز الأول فلا يؤثر ذلك على الحجوز اللاحقة على نفس المنقولات إذا كانت صحيحة .
ثانيــا:
الإعتراض على الحجز:
إذا كان المدين بإمكانه الإعتراض على الحجز لسبب يتعلق بالشكل و المطالبة ببطلان الحجز وفقا لأحكام المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن القانون منح الغير حق الإعتراض على الحجز إذا إدعى ملكيته للمنقولات الواقع عليها الحجز فمنحه الحق في رفع دعوى إسترداد المنقولات و منح الإختصاص بشأنها لقاضي الإستعجال وفقا لأحكام المادة 717 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إجراءات رفع دعوى الإسترداد:
/1من ناحية الخصوم : فالمدعي دائما هو الغير الذي يدعي ملكية المنقولات المحجوزة و لم يكن طرف افي خصومة التنفيذ , و بالتالي فلا تقبل هذه الدعوى من المدين الذي يريد التخلص من الحجز بدعوى أن المنقولات ليست ملكا له.

2/أما المدعى عليهم : فهم المحجوز عليه و الدائن الحاجز و الحاجزين المتدخلين إن وجدوا.
و إذا كان المال تحت حراسة الغير وجب إدخال الحارس ليكون الحكم في مواجهته كما يجب إحضار المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف بالبيع.
3/يترتب على رفع الدعوى وقف إجراءات البيع وجوبيا المادة 716 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
4/يجب أن تشمل عريضة إفتتاح الدعوى على بيان واف لسندات الملكيـة و ترفق بالوثائق المؤيدة لها إذ يجب على الغير رافع دعوى الإسترداد إثبات ما يدعيه بالطرق التي رسمها القانون لأنه يدعي خلاف الظاهر كون القاعدة أن الحيازة في المنقول سند الملكية.
و الصعوبة لا شك أنها تثور حينما تكون حيازة المنقول مشتركة بين المدين و الغير كالزوجة – الإبن – الشريك .... ودائما فإن مناط عبء الإثبات هو الإدعاء خلاف الظاهر.
فالزوجة مثلا إذا إدعت ملكيتها للأثاث الموجود بمنزل الزوجية مما جرى العرف على انه من الأشياء التي تشتريها الزوجة فإنها لا تدعي خلاف الظاهر بل هي تتمسك بالظاهر و يكون الحاجز هنا هو الذي يدعي خلاف الظاهر لذلك يقع عليه عبء إثبات ملكية المدين للأموال المحجوزة , و هذه القرينة المستمدة من العرف على ملكية الزوجة للمنقولات تخضع لتقدير المحكمة و تستفيد منها الزوجة فقط في حالة المنازعة من طرفها.

*أثر رفع دعوى الإسترداد:
إذا رفع الغير دعوى الإسترداد وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وقف عملية البيع وفقا لأحكام المادة 716 من قانون الإجـراءات المدنيــة و الإدارية , و يتوقف بالتالي التنفيذ القانونـي في أي مرحلـة كان عليهـا و لو كان في مرحلة الحجز و يستمر هذا التوقف لغاية الفصل في الدعوى .

*الحكم في دعوى الإسترداد:
يفصل قاضي الإستعجال في الدعوى في أجل خمسة عشر يوم من تاريخ رفعها , و يصل بالنتيجة إما إلى الحكم لصالح طالب الإسترداد (المسترد) فيحكم له بأحقيته في ملكية المنقولات المحجوزة و يجب عليه تبعا لذلك أن يحكم ببطلان الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.
أما إذا تبين لقاضي الإستعجال عدم أحقية المدعي (المسترد) في دعواه لعدم إثباته ملكية الأموال المحجوزة فإنه يقضي برفض الدعوى دون حاجة للبحث في صحة الحجز من عدمه و يكون للدائن في هذه الحالة الحق في الرجوع على المدعي بطلب التعويض عما لحقه من ضرر أمام قاضي الموضوع, وفقا لأحكام المادة 718 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويكون الحكم الإستعجالي قابلا للإستئناف .

*حجز و بيع الأسهم:
السهم ورقة مالية تصدرها الشركة إلى المساهم لقاء إشتراكه في رأس المال و هي إما أن تصدر لإسم شخص معين أو لحاملها.
أما السند فهو أيضا ورقة مالية تصدرها الشركة إلى الدائن لقاء ما أقرضه لها من المال و أجازت المادة 719 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حجز و بيع السندات التجارية سواء كانت لحاملها أو قابلة للتطهير و يتم حجزها وفقا للأحكام المقررة للحجز التنفيذي على المنقول تحت يد المدين.
أما القيم المنقولة و إيرادات الأسهم الإسمية و حصص الأرباح المستحقة الموجودة في ذمة الأشخاص المعنوية فيتم حجزها وفقا للأحكام المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير و يترتب على ذلك الحجز على ثمارها و فوائدها إلى تاريخ البيع.

بيع القيم المنقولة و الأسهم
يتم بيع القيم المنقولة و الاسهم بواسطة أحد البنوك أو أية مؤسسة مؤهلة قانونا يتم تعيينها بأمر على

عريضة يصدره رئيس المحكمة بناء على طلب الدائن الحاجز و يجب أن يتضمن الأمر الإجراءات الواجب إتخاذها كالنشر و التعليق – المادة 720 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

حجز ما للمدين لدى الغير:

تناوله قانون الإجرءات المدنية و الإدارية في المواد من 667 إلى 686

و هو الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه لدى الغير من حقوق كالأموال المادية المنقولة أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات الماليـة أو الديون و لم يحل أجل إستحقاقها يقصد منع هذا الغير من الوفاء للمديـن أو تسليمه ما في حيازته من منقولات و ذلك تمهيدا لإقتضاء حق الحاجز من المال المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه.

و يفترض في هذا الحجز و جود ثلاثة أشخاص:

أ . الدائن – ب. مدينه – ج. مدين المدين أو من في حيازتـه منقولات المديـن و الأول هو الحاجز و الثاني هو المحجوز عليه و الثالث هو المحجوز لديه.

صور حجز ما للمدين لدى الغير:

الصورة الأولى : أن يكون للمدين المحجوز عليه حق لدى دائنيه كحق المؤجر على الآجرة في ذمة المستأجر ولا يشترط في الحق المحجوز أن يكون معين المقدار أو حال الإدلاء فيمكن الحجز عليه و لو كان غير معين المقدار أو كان حقا إحتماليا و كل ما يشترط أن يكون المحجوز لديه مدينا مباشرا للمحجوز عليه و إلا إمتنع الحجر.

الصورة الثانية : هي أن يكون للمدين منقولات مادية مملوكة له وموجودة وقت الحجز في حيازة الغير مثل المنقولات المودعة في مخزن الودائع أو الطرود أثناء نقلها لدى شركة النقل أو منقول معين إشتراه المدين و ما زال في حيازة البائع.

تحديد معنـى الغيـر : الغير هنا هو من لا يخضع للمدين خضوع التابع للمتبوع أي من لا تربطه به علاقة تبعية, فالوكيل و المستأجر و المودع لديه و المحضر و الحارس يعتبرون من العير أما الصراف و الخادم و البواب و السائق فلا يعدون من الغير.

طبيعة حجز ما للمدين لدى الغير : هل حجز ما للمدين لدى الغير يعتبر حجزا تحفظيا أو تنفيذيا وفقا لأحكام المادتين 667 و 668 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن هناك نوعيـن من حجـز ما للمدين لدى الغير أحدهما تحفظـي و الثاني تنفيذي.

فتسري على النوع التحفظي أحكام الباب الخاص بالحجز التحفظي بحيث لا يكون إلا بأمر من رئيس محكمة مقر الأموال المطلوب حجزها و يذكر فيه سند الدين إن وجد فإن لم يوجد فالمقدار التقريبي للدين الذي من أجله صرح بالحجز , و ليس له من أثر غير وضع أموال المدين تحت تصرف القضاء و منع المدين من التصر ففيها , و يكون على الدائن أن يقدم طلب تثبيت الحجز التحفظي في ميعاد خمسة عشر يوم على الأكثر من تاريخ صدور الأمر و إلا أعتبر الحجز باطلا -المادتان 662-668 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أما الحجز ما للمدين لدى الغير الذي يكون تنفيذيا فدائما لا يصدر إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي.

و إذا كانت دعوى الدين مرفوعة أمام قاضي الموضوع فإنه يجوز للدائن إجراء هذا الجزء , و في هذه الحالة يقدم مذكرة إضافية في ملف الموضوع لتثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع ليفصل فيهما معا و بحكم واحد و لا يعتد بالأجل المقدر بـ15 يوم المادة 3/668 من قانون الإجراءات المدنية و الجزائية.

أما الحجز ما للمدين لدى الغير الذي يكون تنفيذيا فدائما لا يصدر إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذ.

إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير:

(1صدور الأمر : لا يقع حجز ما للمدين لدى الغير إلا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد بدائرة إختصاصها الأموال بناء على طلب يتقدم به الدائن.

(2تبليغ الأمر : يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى الغير المحجوز لديه شخصيا إذا كان شخصا طبيعيا و إذا كان شخصا معنويا يبلغ إلى الممثل القانوني مع تسليمه نسخة من أمر الحجز و التنويه

بذلك في محضر التبليغ.
(3جرد الأموال : يتولى المحضر القضائي بعد التبليغ فورا بجرد الأموال المراد إيقاع الحجز عليها و تعيينها تعيينا دقيقا في محضر الحجز و الجرد و يعين المحجوز لديه حارسا عليها و على ثمارها إلا إذا فضل هذا الأخير تسليمها للمحضر القضائي فينوه في هذه الحالة عن ذلك في المحضر كما يجب التنويه في المحضر على إعذار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة و عدم تسليمها إلى المدين أو غيره إلا بموجب أمر مخالف , و إذا كانت للمدين أموال تحت يد الدولة أو إحدى الجماعات الإقليمية أو مؤسسة عمومية أو هيئة عمومية وطنية وجب عليها أن تسلم للدائن الحاجز أو المحضر القضائي بناءا على طلبه شهادة تثبت ما لديها من أموال للمدين المحجوز عليه.
(4تبليغ محضر الحجز : يجب أن يبلغ محضر الحجز إلى المحجوز عليه خلال أجل ثمانية أيام التالية لإجراء الحجز مرفقا بنسخة من أمر الحجز و التنويه على ذلك في محضر التبليغ و إلا كان الحجز قابلا للإبطال و إذا كان المدين المحجوز عليه مقيما خارج الوطن وجب تبليغ أمر الحجز لشخصه أو إلى موطنه في الخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه , و يكون من حق المحجوز عليه المطالبة برفع الحجز كليا أو جزئيا وفقا لأحكام المادة 663 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
(5إختيار الدائن للموطن : يجب على الدائن إختيار موطن له في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها الأموال المحجوزة.
(6تقديم التصريح: يعتبر التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز لديه بمثابة إنذار له لتقديم تصريح مكتوب عن الأموال المملوكة للمدين و المودعة لديه و يسلمه إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية ايم التالية للتبليغ الرسمي لأمر الحجز مرفقا بالمستندات المؤيدة له و يبين فيه جميع الحجوز الواقعة تحت يده إن وقعت مرفقا بنسخ منها و في حالة عدم التصريح خلال المدة المذكورة يرتب المسؤولية المهنية و المدنية للمحجوز لديه بما تسبب فيه من ضرر مادي لحق بالدائن.
و إذا كان الحجز متعلقا بأموال منقولة مادية وجب أن يبين في التصريح المكتوب قائمة المنقولات الموجودة لديه الخاصة بالمحجوز عليه.
و إذا كان الحجز متعلقا بدين للمحجوز عليه في ذمة المحجوز لديه وجب أن يبين في التصريح مبلغ الدين ومحله و أسباب إنقضائه إذا كان قد إنقضى.
و إذا كان الحجز متعلقا بمبلغ مالي مودع في حساب جاري أو بنكي أو وديعة وجب أن يبين التصريح مقدار المبلغ المالي الموجود أو إنعدامه.
و إذا كان الحجز متعلقا بالأسهم أو حصص الأرباح أو السندات المالية وجب أن يبين التصريح قيمتها و مكان إصدارها و تاريخ إستحقاقها.
و إذا توفي المحجوز لديه أو فقد أهليته أو زالت صفته أو زالت صفة من يمثله وجب على الحاجز أن يبلغ نسخة من محضر و أمر الحجز إلى ورثة المحجوز لديه أو إلى ممثلهم الإتفاقي أو القانوني و يكلفهم بتقديم تصريح بما في حيازتهم , إن لم يكن تم إعداده من قبل خلال أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ التبليغ الرسمي.
(7أثر تقديم التصريح : إذا لم يقدم المحجوز لديه التصريح المكتوب وفق ما هو مبين أعلاه أو قدم تصريحا بغير الحقيقة أو أخفى الأوراق الواجب إيداعها لتأييد التصريح جاز الحكم عليه بالمبلغ المحجوز من أجله لصالح الدائن الحاجز الذي حصل على سند تنفيذي و ذلك بموجب دعوى إستعجالية , كما يحمل بالتعويضات المترتبة على تقصيره أو تأخيره في تقديم التصريح فضلا عن تحمله المصاريف القضائية .
و في جميع الأحوال يكون من حق المحجوز لديه المطالبة بخصم ما أنفقه من المصاريف و يتم هذا الخصم و تقدير المصاريف المستحقة بموجب أمر على عريضة مسبب يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة إختصاصها مكان التنفيذ , و هذا الأمر لا ينفذ إلا بعد التبليغ الرسمي للمحجوز عليه و الحاجز و هو غير قابل للإعتراض أمام قاضي الإستعجال.
(8بيع المنقول: إذا كان الحجز تنفيذيا يتعلق بمنقولات مادية أو سندات مالية أو اسهم أو حصص الأرباح المستحقة و لم يحصل الوفاء بأصل الدين و المصاريف خلال عشرة أيام التالية للتبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه تباع الأموال المحجوزة وفقا لإجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني.

9)إصدار أمر التخصيص: عندما يباشر الحجز على أموال المدين لدى الغير بسند تنفيذي على مبلغ مالي أو دين , يكلف الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الغير المحجوز لديه بالحضور أمام رئيس المحكمة في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي, لأجل الفصل في المبلغ المالي المحجوز.
إذا كان تصريح المحجوز لديه يؤكد وجود مبلغ الدين, أصدر رئيس المحكمة أمرا بتخصيص المبلغ المطلوب في حدود أصل الدين و المصاريف المترتبة عليه و أمر برفع الحجز عما زاد عن ذلك.
إذا كان المبلغ المحجوز أقل من مبلغ الدين بقي المدين المحجوز عليه ملزما بتكملة باقي المبلغ.
إذا كان تصريح المحجوز لديه يؤكد عدم وجود مبلغ مالي للمدين , يصرف الدائن الحاجز إلى ما يراه مناسبا.
إذا لم يقدم المحجوز لديه التصريح بما في ذمته بعد التبليغ الرسمي و إلى غاية جلسة التخصيص , يلزم بدفع المبلغ المطلوب من ماله و له في هذه الحالة حق الرجوع على المدين بما دفعه.

تعدد الدائنين

إذا تقدم دائنون آخرون بعد حجز ما للمدين لدى الغير و كانت لهم سندات تنفيذية و قبل أن يصدر أمر التخصيص , فيتم قيد هؤلاء الدائنين مع الحاجـز الأول و يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للحاجز و المحجوز عليه و المحجوز لديه بذلك و تؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميـع الأطـراف أو إنقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي , فإذا كانت المبالغ المالية المحجوزة كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين يتم الوفاء بموجب أمر التخصيص بين الدائنين كل حسب قيمة دينه.
و إذا كانت المبالغ المالية غير كافية يجري تقسيمها بين الدائنين قسمة غرماء أي حسب نسبة حصصهم .

الحجز على الأجور و المداخيل و المرتبات
المواد من 775 إلى 782 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

يقصد بالأجور و المداخيل و المرتبات كل مرتب دوري دائم أو مؤقت حيث يشمل جميع أنواع المعاشات و الإستحقاقات الدورية التي تترتب للناس سواء على الدولة أو المؤسسات العامة أو الخاصة أو للناس على بعضهم.
و غالبا ما تكون هذه الأجور و المداخيل و المرتبات في حيازة الغير فيكون الحجز عليها عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير , وهذا الحجز يخضع لإجراءات خاصة نتناولها فيما يلي:

*شروط إيقاع هذا النوع من الحجز:
وفقا لنص المادة 775 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا يجوز إيقاع الحجز إلا بتوافر الشرطين التاليين:
1-أن يكون المدين حائزا للسند التنفيذي مستوفيا لكافة الشروط المقررة في السند.
2-أن يقع الحجز في حدود النسب المنصوص عليها في المادة 776 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المتمثلة في:
10 %*إذا كان المرتب الصافي يساوي أو يقل عن قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون .
15 % *إذا كان المرتب الصافي يفوق قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يساوي أو يقل عن ضعف قيمته.
20 %*إذا كان المرتب الصافي يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون و يساوي أو يقل بثلاث مرات عن قيمته.
25 %*إذا كان المرتب الصافي يفوق ثلاث (3) مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يساوي أو يقل بأربع (4) مرات عن قيمته.

% 30*إذا كان المرتب الصافي يفوق أربع (4) مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يساوي أو يقل بخمس (5) مرات عن قيمته.
40%*إذا كان المرتب الصافي يفوق خمس (5) مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون و يساوي أو يقل بست(6) مرات عن قيمته.
% 50*إذا كان المرتب الصافي يفوق ست (6) مرات قيمة الأجر الوطني الأدنى المضمون.

تستثنى المنح العائلية عند حساب الدخل الصافي في النسب المذكورة أعلاه و لا يجوز الحجز عليها.

و في جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الحجز نصف الأجر أو المرتب إذا كان الحجز يخص الأجر أو المرتب بقيمة النفقة الغذائية متى كان الدين المحجوز من أجله يتعلق بنفقة غذائية للقصر أو الوالدين أو الزوجة أو كل من تجب نفقتهم قانونا - المادة 777 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الإجـــراءات
1) إستصدار أمر على عريضة :يقع الحجز على الأجور و المداخيل و المرتبات بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الموطن أو المقر الإجتماعي للمحجوز لديه أو مركز دفع الأجر أو المرتب للمحجوز عليه بناء على طلب يتقدم به الدائن أو الزوجة أو الوصي أو الحاضن حسب الحالة.
2) التبليـــغ : يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه في موطنه الحقيقي , أو يتم في موطنه المختار , ويبلغ إلى المحجوز لديه شخصيا إذا كان شخصا طبيعيا ,ويبلغ إلى الممثل القانوني أو الإتفاقي أو المفوض إذا كان شخصا معنويا , مع تسليمه نسخة من أمر الحجز و التنويه بذلك في محضر التبليغ الرسمي.
3) حالة تعدد الحاجزيــن : إذا ظهر دائنون آخرون بيدهم سندات تنفيذية بعد إيقاع الحجز الأول فإنهم يشتركون بحصص متساوية في نسبة الحجز المشار إليها في المادة 776.
ويتم قيد بقية الحاجزين مع الحاجز الأول بأمانة الضبط بموجب أمر على عريضة بمجرد إثبات صفتهم.
و تكون للديون المتعلقة بالنفقة الغذائية حق الأولوية على باقي الديون عند الإستيفاء وفقا للترتيب المنصوص عليه في القانون المدني – المادة 779 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
4) دعوة الدائن والمدين للحضور أمام رئيس المحكمة : يقوم المحضر القضائي بدعوة الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه للحضور أمام رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز المادة 1/780.
5) محاولــة الصلــح: يقوم رئيس المحكمة بمحاولة الصلح بين الطرفين في أجل أقصاه شهر واحد و يحرر في ذلك محضرا يثبت فيه حضورهما أو غيابهما المادة 2/178 فإذا ما وقع صلح يحرر رئيس المحكمة محضرا يتضمن البنود المتفق عليها و يأمر برفع الحجز تلقائيا المادة 3/780 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
6) أمر التحويــــل : إذا لم يحصل صلح يثبت ذلك في محضر و يصدر أمر بالتحويل لفائدة الدائن الحاجز يحدد فيه فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:
1- إسم ولقب المدين المحجوز عليه.
2- إسم و لقب المدين المحجوز عليه.
3- إسم و لقب و صفة المحجوز لديه و عنوانه.
4- مبلغ الدين المحجوز من أجله.
5- تحديد النسبة المحجوزة و تقدير المبلغ المقتطع من المرتب أو الأجر.
6- أمر المحجوز لديه بتسليم المبلغ المقتطع إلى الدائن الحاجز نقدا مقابل وصل أو دفعه في حساب جار أو بحوالة بريدية.
إذا كان مبلغ الدين محددا بصفة نهائية في السند التنفيذي فإن أمر التحويل يقتصر وجوبا على مبلغ الدين.

و إذا كان مبلغ الدين نفقة غذائية فإن أمر التحويل يتضمن الإستمرار في الدفع شهريا إلى الدائن الحاجز إلى غاية إنقضائه قانونا أو صدور أمر مخالف - المادة 781 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
7) التبليغ الرسمي لأمر التحويل : يتم التبليغ الرسمي لأمر التحويل إلى المدين المحجوز عليه و إلى المحجوز لديه.
و يجب على المحجوز لديه تنفيذ أمر التحويل لفائدة الدائن الحاجز إبتداءا من الشهر التالي لتاريخ التبليغ الرسمي – المادة 782 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الحجز التنفيذي على العقار

المقصود بالحجز العقاري , التنفيذ على عقارات المدين عن طريق بيعها بالمزاد العلني لتسديد دين الحاجز و ديون باقي الدائنين المشتركين في الحجز من قيم هذه العقارات و يتناول الحجز عقارا واحد أو أكثر , و قد يلاحظ أن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني طويلة و معقدة , إلا أن مرد ذلك يعود إلى أهمية العقارات في إقتصاد البلاد و ضرورة حمايتها و حماية أصحاب الحقوق عليها , وقد تناول المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*شروط الحجز العقاري:
وهذه الشروط تتناول المال المحجوز و الحاجز و المحجوز عليه.

أ (الشروط المتعلقة بالمال المحجوز:
يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا سواء أكان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص و يشمل العقار بطبيعته الأرض و البناء و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض.
و يشمل العقار بالتخصيص الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو إستغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة لنقل منتجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة شريطة أن تحجز كذلك مع العقار الذي أعدته لخدمته و إذا حجزت لوحدها فذلك من قبيل الحجز على المنقول.
كما تحجز بطريق الحجز العقاري الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن الواقعة على العقار.
ويقع الحجزعلى العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين سواء كانت مفرزة أو مشاعة.
ب) الشروط المتعلقة بالحاجز:
1/ لا يقبل الحجز التنفيذي على العقار إلا من قبل الدائن الذي يحمل سند تنفيذي.
2/ أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بموجب محضر يحرره المحضر القضائي.
3/ أن تتوافر في الحاجزة ذات الشروط المشار إليها في طالب التنفيذ.

ج) الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:
لا شك أن المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين , و في الغالب هو صاحب العقار أو صاحب الحق العيني المحجوز , و يمكن أن يكون صاحب العقار شخصا ثالثا غير المدين و هذا حينما يقوم مالك العقار المرهون أو الجاري عليه التأمين بالتصرف به إلى الغير فيكون هنا للدائن أن يحجز على العقار و ينفذ

عليه مهما كانت اليد التي إنتقل إليها , المادة 2/721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
كما قد يكون الشخص الثالث كفيلا عينيا قدم عقاره ضمانات للدين المترتب على المدين.

إجراءات الحجز العقاري

1) تقديم الطلب:

يتقدم الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بطلب الحجز على العقار أو على الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار و يجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 من المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و إذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز له إستصدار أمر على عريضة يقوم بموجبه المحضر القضائي بالدخول إلى العقار و الحصول على هذه البيانات , و هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

2) الوثائق المرفقة بالطلب:

يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين, و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء.
2. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
3. مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
4. مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
5. شهادة عقارية.

و يترتب على عدم إرفاق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز , بيد أنه يمكن تجديد طلب الحجز حال إستكمال الوثائق المطلوبة.

3) إصدار أمر الحجز:

بعد تأكد رئيس المحكمة المختص من إستيفاء الطلب للشروط المذكورة يصدر أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب و يتضمن الحجز على العقار أو على الحق العيني العقاري للمدين.
و إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر إختصاص مختلفة كان لأي رئيس محكمة , مختص إيقاع الحجز عليها بموجب أمر واحد.
ويجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.
2. تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي , و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
3. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز , تعيينا دقيقا , لا سيما موقعه وحدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء, مفرزا أو مشاعا , وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه , و إذا كان العقار بناية , يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.

و إذا خلا الأمر من أحد هذه البيانات الثلاثة كان قابلا للإبطال.

4) التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين , وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير وجب تبليغ هذا الأخير بأمر الحجز مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.
و إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها وجب التبليغ الرسمي

لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون و إلى الكفيل العيني إن وجد ويجب أن يتضمن التبليغ الرسمي بإنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي فإنه يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.
و يكون للمدين و كذا لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني بهذا الإنذار الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلي عن العقار و قبول إجراءات الحجز و البيع.
و يلاحظ أن هذا الإنذار المنوه عنه في المادة 2/725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص المشرع على الجزاء الذي يترتب على تخلفه مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان و بالتالي فهناك من يرى أن تخلفه يؤدي إلى البطلان و هناك من يرى عكس ذلك.

(5تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية:

يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز و يعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.
ووفقا لأحكام المادة 728 فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن خلال أجل ثمانية أيام و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم.
كما يجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز أن يذكر تاريخ و ساعة الإيداع و ينوه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.
و لا شك الغاية من تسجيل أمر الحجز حماية الغير الذين يتعاملون مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز , إذ يمكن للغير بفضل تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية أن يعرف وضع العقار و المنازعات الواقعة بشأنه و أن أي شراء له من شأنه ألا يكون نافذا إذا نفذ على العقار في النهاية و بيع بالمزاد العلني .

*حالة إنتقال العقار أو الحق العيني للعقار المثقل بتأمين عيني بعقد مشهر:

وفقا لأحكام المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن العقار أو الحق العيني العقاري إذا كان مثقلا بتأمين عيني و إنتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب توجيه إنذار إلى الحائز و تكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليه عن العقار و إلا بيع جبرا عليه.
و يجب أن يشتمل الإنذار فضلا عن البيانات المعتادة على ما يأتي:
-1بيان السند التنفيذي و الإجراءات التالية له.
-2بيان أمر الحجز و تاريخ القيد.
-3إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي و إلا بيع العقار جبرا.

*حالة تعد الدائنين أو تعدد الحجوز على العقار:

إن الحجز على المال لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى عليه , و تتم الحجوز اللاحقة بنفس الإجراءات , إلا أن المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , نظمت مثل هذه الحالة و أكدت بأنه في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين و إستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين و يصبح من تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ , و لا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بصدور أمر مخالف.

6) وضع اليد على العقار المحجوز:
بعد إنقضاء ميعاد الإخطار المحدد بشهر كما تقدم و عدم قيام المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بالوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع أما إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين و المصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية و الحاجزين سواء لدى أمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي فإن إجراءات البيع توقف و تصير كل التصرفات الواردة على العقار نافذة, المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يستمر هذا الحكم إلى ما قبل جلسة المزايدة .

الآثار المترتبة على الحجز

*أولا : عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز:
الحجز على المال كما ذكرنا لا يؤدي إلى إخراجه من ذمة المدين و لا من الضمان العام لدائنيه و بالتالي فرغم وقوع الحجز ووضع المال المحجوز تحت يد القضاء فإن ملكية هذا المال تبقى للمدين , غير أن أي تصرف يجريه المالك أو الحائز أو الكفيل العيني على هذا المال لا يعد نافذا في مواجهة الدائن الحاجز إبتداءا من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية سواء أكانت هذه التصرفات بعوض أو بدون عوض, كما تشمل إنشاء الحقوق العينية على العقار كحق الإنتفاع أو الإرتفاق أو الرهن , لأن من شأن هذه الحقوق إنقاص قيمة العقار و الإضرار بالحاجز و باقي الدائنين.
و المقصود بعدم نفاذ التصرف أن هذا التصرف لا يعتبر باطلا في الأصل إلا أنه لا يعد نافذا في مواجهة من أراد المشرع حمايتهم و بالتالي تستمر إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة المدين المحجوز عليه لا في مواجهة المتصرف إليه.

*ثانيا : تقييد سلطة المحجوز عليه في إستعمال العقار و إستغلاله :
يترتب على إيقاع الحجز و تسجيله إستمرار المدين حائزا للعقار بصفته حارسا لغاية إتمام إجراءات البيع مالم يؤمر بخلاف ذلك.
و إذا كان المدين ساكنا فيه إستمر فيه دون أجرة , و إذا كان العقار مؤجرا وقت تسجيل الحجز إعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز و يمتنع عليه الوفاء للمالك , كما تبقى عقود الإيجار نافذة في حق الحاجزين إذا كانت ثابتة التاريخ قبل قيد أمر الحجز إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد و لو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار , و هنا يمكن فسخ الإيجار , أما عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو تلك المبرمة بعد قيد الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز , و يجوز للمدين المحجوز عليه طلب الترخيص بإيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار و لا يضر بمصالح أطراف الحجز , و هذا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة , دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.

*ثالثا : إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز:
تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره و إيراداته من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية , كما يكون للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة .
و أي إختلاس أو إتلاف لهذه الأموال سواء من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني فإنه يتعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية عند الإقتضاء .

الإجراءات التمهيدية لبيع العقار

لأجل الوصول إلى مرحلة بيع العقار أوجب المشرع إعداد قائمة شروط البيع و تمكين أصحاب المصلحة من الإعتراض على هذه القائمة .

*أولا:
إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة:

بعد إجراء وضع اليد على العقار يصار إلى إعداد قائمة شروط البيع و الغاية من هذا الإجراء هو التمهيد لبيع العقار.
فهي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه إضافة إلى شروط البيع التي تتضمنها عادة عقود البيع.
ووفقا لأحكام المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المدين إذا لم يقم بالوفاء خلال الأجل المحدد بثلاثين يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز وجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع للعقار المحجوز و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار المحجوز و في حالة تعدد العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة فإن القائمة تودع في أمانة ضبط أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات و فضلا عن البيانات المعتادة أوجبت المادة 737 المذكورة تضمن قائمة شروط البيع للبيانات التالية:

(1إسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم.
(2السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين.
(3أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده , و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
(4تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز , تعيينا دقيقا , لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الإقتضاء , مفرزا أو مشاعا , و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه و إن كان العقار بناية , يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.
(5تحديد شاغل العقار وصفته و سبب الشغل , أو أنه شاغر.
(6شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف.
(7تجزئة العقار إلى أجزاء , إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء , و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع , عند الإقتضاء و إذا كان محل الحجز وحدة إستغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
(8بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

*جزاء مخالفة القائمة للبيانات المذكورة:
إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات المذكورة كانت قابلة للإبطال وفقا لنص المادة 737 المذكورة بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات و إلا سقط هذا الحق.

و في حالة إلغاء قائمة شروط البيع أعيد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

*المستندات الواجب إرفاقها بالقائمة:
أوجبت المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات التالية:
(1نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
(2نسخة من أمر الحجز.
(3نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

بعد إيداع القائمة و مرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة يؤشر رئيس المحكمة على المحضر المتضمن إيداع القائمة الذي يعده المحضر القضائي و يحدد فيه جلسة للإعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة إنعقادها.

*تحديد الثمن الأساسي : المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
ويقصد به الثمن الذي تنطلق به المزايدة في جلسة البيع , و يتم تحديد هذا الثمن عن طريق طلب يتقدم به المحضر القضائي إلى رئيس المحكمة لأجل تعيين خبير عقاري يتولى تقدير الثمن التقريبي للعقار.
و بعد إيداع أتعاب الخبرة بأمانة الضبط من طرف المحضر القضائي وفقا لتقدير رئيس المحكمة يصدر هذا الأخير أمر على عريضة بتعيين الخبير المطلوب الذي يجب عليه إيداع تقرير التقييم في أجل لا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه و إلا إستبدل بغيره.

*التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع
بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة الضبط و تحديد الثمن التقريبي لإنطلاق المزايدة أوجبت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية على المحضر القضائي القيام بإجراءات تبليغ القائمة خلال خمسة عشر يوم الموالية لإيداعها إلى الأشخاص الآتية:
1.المدين المحجوز عليه.
2.الكفيل العيني و الحائز للعقار و / أو الحق العيني العقاري إن وجدا.
3.المالكين على الشيوع إن كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مشاعا.
4.الدائنين المقيدين كل بمفرده.
5.بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

و في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.

و الغاية من إخبار من أوجبت المادة المذكورة إخبارهم تمكينهم من الإطلاع على القائمة لإبداء ما لديهم من ملاحظات عليها أو إعتراضات.

*بيانات محضر التبليغ:
فضلا عن البيانات المعتادة في المحاضر أوجبت المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على البيانات التالية:

1.تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
2.تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
3.الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
4.تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة ,و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
5.إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الإعتراضات المحتملة , و إلا سقط حقهم في التمسك بها.

*إطلاع العموم على قائمة شروط البيع:
أوجبت المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية على المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع على

القيام بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق في ملف التنفيذ.
كما أن كل شخص بإمكانه الإطلاع على القائمة سواء في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة.

الإعتراض على قائمة شروط البيع و طلب وقف البيع

*ماهية الإعتراض:
بعد إيداع القائمة و تبليغ من وجب إبلاغهم قصد المشرع بذلك تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع و بالتالي تصفية كل ذلك بقصد الوصول إلى مرحلة البيع.
و الإعتراض بذلك على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ لغاية البت فيها نهائيا.

من يحق له تقديم الإعتراض:
يمكن للأشخاص المبلغين بقائمة شروط البيع المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هم:
.1المدين المحجوز عليه.
.2الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
.3المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
.4الدائنين المقيدين كل بمفرده.
.5بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
.6ورثة هؤلاء في حالة الوفاة أن يتقدموا بإعتراضاتهم على قائمة شروط البيع أو طلب وقف البيع و يقبل الإعتراض من هؤلاء أو ورثتهم و لو لم يتم إبلاغهم بقائمة شروط البيع سهوا.

*الجهة المختصة بالبت في الإعتراضات:
تقدم الإعتراضات بموجب عريضة من طرف الأشخاص المذكورين أو ورثتهم في أجل قبل ثلاثة أيام من جلسة الإعتراضات و إلا سقط حقهم , و تسجل هذه العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها.
و بعد تبليغ العريضة للأطراف الأخرى و تقديم ملاحظاتهم يفصل رئيس المحكمة وفقا لأحكام المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في غرفة المشورة بحضور المعترض و الحاجز و المحضر القضائي بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام.
و إذا لم يقدم أي إعتراض بالجلسة المحددة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع بعدها المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

*أمثلة عن الإعتراضات:
إن الإعتراض المقدم ممن له الحق في تقديمه يهدف إلى بطلان قائمة شروط البيع لعدم تضمنها أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 أو إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام , أو تضمنت إقصاء بعض الناس من المزايدة مع أنهم غير ممنوعين قانونا, أو المطالبة بإعادة تقييم العقار لوقوع خطأ في التقييم الأول.
كما أن الإعتراض قد يتناول الإجراءات سواء لعيب في الشكل أو في الموضوع و من أمثلة العيوب الشكلية العيب في التبليغ الرسمي للقائمة.

أما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات : عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز.

*أمثلة للإعتراضات التي تتناول طلب وقف بيع العقار:

(1حالة المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أجازت للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار أو على الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين و يحدد الأمر الإستعجالي للعقارات محل التوقيف المؤقت.

(2حالة المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية : التي تجيز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني المطالبة بطريق الإستعجال بتأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين.

(3حالة المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تجيز طلب وقف إجراءات البيع لغاية الفصل في دعوى الفسخ المرفوعة وفقا لأحكام المادة 746 من القانون المذكور.

*أثر الإعتراض:

طالما أن الإعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في صحة الإجراءات يترتب عن تقديمه وقف إجراءات البيع لغاية البت فيه.
و بالبت في هذه الإشكالات و الإعتراضات يصبح العقار مهيأ للبيع بالمزاد العلني .

إجراءات البيع بالمزاد العلني

*تحديد يوم البيع والمكان:

تحديد يوم البيع يكون كما أسلفنا من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع و في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز بطلب إلى رئيس المحكمة الذي يصدر أمر على عريضة بتحديد تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني.
ويصدر الأمر بعد التحقق من البت في جميع الإعتراضات المقدمة.
و الأصل أن البيع يجري بمقر المحكمة , إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراء البيع في مكان آخر , و هنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة.

*إخطار الدائنين:

توجب المادة 2/747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوزعليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة ثمانية أيام قبل إنعقاد جلسة المزايدة على الأقل.
و لم ينص القانون على البطلان بسبب عدم الإخبار , لذا يتوجب في هذه الحالة الرجوع إلى القواعد العامة للبطلان.

*الإعلان عن البيـــع:

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع و مكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور لكي يزيد عدد

المشتركين في المزايدة و يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع , وقد ألزمت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين يوم قبل جلسة المزايدة على الأكثر و عشرين يوما على الأقل و يقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.

و يجب أن يتضمن المستخرج المراد إعلانه فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:
1. إسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم.
2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.
4. تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.
5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع .

*الأمكنة الواجب نشر الإعلان فيها:

حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمكنة الواجب تعليق و نشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني و هي:
1. في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
2. في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
3. في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4. في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.
5. في الساحات و الأماكن العمومية.
6. و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

*بطلان الإعلان عن البيع:

لم ينص القانون صراحة على البطلان إذا لم يراعي في الإعلان ما أوجبه القانون, ومع ذلك فإذا شاب إجراءات الإعلان عيب ترتب عليه عدم تحقق الغاية منه و تم إثبات ذلك أجازت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية للدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني التقدم بعريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء النشر و التعليق لأي سبب و هذا في أجل ثلاثة أيام قبل جلسة البيع على الأقل و إلا سقط الحق في ذلك .
و يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع و قبل إفتتاح الجلسة المقررة للبيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن.

*أثر قرار إلغاء النشر:

إذا قرر رئيس المحكمة في أمره إلغاء إجراءات النشر و التعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة و أمر إعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.
و إذا رفض طلب الإلغاء أمر بإفتتاح البيع بالمزاد العلني فورا.

*تحديد مصاريف التنفيذ قبل إفتتاح المزاد:

أوجبت المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ضرورة تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي و التي يجب التنويه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد.
و يقدم طلب تقدير المصاريف المذكورة من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بموجب أمر على عريضة قبل إفتتاح المزاد العلني.

جلسة البيع بالمزاد العلني

*الجلسة الأولى:
يجري البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها شروط البيع في التاريخ و الساعة المحددين لذلك و تكون بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة و حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص.
بعد إفتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق و مدى توفر النصاب من المزايدين.

*تأجيل البيع :
يمكن تأجيل البيع لأحد الأسباب منها:
(1بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدين و ضعف العروض.
(2إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

و يجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما و لا تزيد عن خمسة و أربيعن يوما من تاريخ التأجيل.

*أثر التأجيل:
يترتب على التأجيل إعادة النشر و التعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 -750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*في الجلسة الجديدة الثانية:
بعد إفتتاح الجلسة و التأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري و في جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار في كل عرض.
ومعنى ذلك أن الرئيس يحضر تقرير يتضمن البنود المذكورة .
فإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق وفقا لأحكام المادة 750 المذكورة.

*الجلسة الموالية (الثالثة: (
في الجلسة الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

حالة تناول البيع عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية :

إذا تعلق الحجز بعدة عقارات أو بعدة حقوق عينية عقارية فإن البيع يتم وفقا لأحكام المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالتتابع و حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من هذا القانون, و إذا كان الثمن الناتج عن بيع عقار واحد أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين و المصاريف القضائية وجب على الرئيس المشرف على البيع التوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا.

رســـو المـزاد:
وفقا لأحكام المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المزاد يرسو على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان آخر مزايد.
و يعتمد الرئيس على العرض الذي لا يزاد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة .

إلتزامات المشتري الراسي عليه المزاد:
يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال إنعقاد جلسة المزايدة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة حتى يحق له المشاركة في المزايدة و بعد أن يرسو عليه المزاد يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة الضبط و إذا لم يودع باقي الثمن كاملا خلال هذه المدة يتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد:
تجرى إعادة البيع وفق إجراءات المذكورة أعلاه على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بإلتزاماته بدفع باقي الثمن كاملا في المدة المحددة بثمانية أيام بأمانة الضبط.
كما يلزم بفرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد و لا يكون له الحق في الزيادة إذا تم البيع بثمن أعلى .
و في هذه الحالة يتعين على الرئيس الإشارة في منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلى إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.

الحالة التي يكون فيها الراسي عليه المزاد دائنا:
إذا كان من رسا عليه المزاد دائنا و كان مبلغ دينه و مرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع ثمن المبيع وفقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن الرئيس يقرر إعتبار دينه ثمنا للبيع .

إعادة البيع بالمزاد العلني لزيادة السدس
رغبة من المشرع في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا في المرة الأولى على الشاري مستهدفا بذلك تحقيق مصلحة المدين و الحاجز و سائر الدائنين المشتركين في الإجراءات لذا سمح بموجب المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لكل شخص تتوافر فيه أهلية الشراء و غير ممنوع من دخول المزايدات من التقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توافر الشروط التالية:
(1أن تتوافر في الطالب أهلية الشراء.
(2أن يكون غير ممنوع من دخول المزايدات.
(3أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محل المزايدة قد بيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
(4أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 6/1 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.
(5أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة مقابل وصل.

(6أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.
(7أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد.

*تبليغ عريضة عرض البيع للزيادة:
لم ينص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على تبليغ العريضة المذكورة إلا أننا نرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد الأول و إلى الدائن و المدين و جميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافا فيها.

*الإعلان عن البيع و إجراء المزايدة:
يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد و الإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول وفقا لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنيــة و الإدارية.
كما يمكن للراسي عليه المزاد الأول و الدائن و المدين و بقية الدائنين الذين أصبحوا أطرافا في هذه الإجراءات الحق في الإعتراض و إثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة.
و تجري المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى و يكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها.

لكن ما الحكم إذا تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزايدة و لم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر مزايدين ؟
القانون لم ينص على ذلك لكن يبدو أنه لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المزايدين طالما أن القانون لم يرتب أي أثر على ذلك و بالتالي يعتبر المزاد راسيا على عارض الزيادة.

هل يجوز لعارض الزيادة العدول عن العرض ؟
وفقا لأحكام المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز له المطالبة بإيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد بالشروط التالية:
(1أن يتم العدول و تقديم الطلب قبل تمام البيع و تحرير حكم رسو المزاد.
(2أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه.
(3أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.
(4أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.

حكم رسو المزاد

بعد رسو المزاد وفقا لأحكام المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بعد أن يقوم المشتري بدفع كامل الثمن يصدر رئيس المحكمة أو القاضي المعين المشرف على البيع بالمزاد العلني حكم رسو المزاد وهو النتيجة الطبيعية للمزايدة , و هو ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات و إنما هو بمثابة عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه و بين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه.
و هو في حقيقته محضر يحرره القاضي بإستيفاء الإجراءات و البيانات التي يتطلبها القانون بالرغم من إصطلاح كلمة حكم عليه.

*البيانات الواجب توافرها في حكم رسو المزاد:
فضلا عن البيانات الواجب توافرها في الأحكام كأسماء وألقاب الأطراف والمحكمة و إسم القاضي و إسم المحضر القضائي و التاريخ , فإن المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية أوجبت تضمن حكم رسو

المزاد للبيانات التالية:
(1السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلته لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و إعلان البيع.
(2تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الإرتفاقات العالقة به إن وجدت , كما هو معين في قائمة شروط البيع.
(3تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.
(4إجراءات البيع بالمزاد العلني.
(5الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
(6الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع.
(7إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس , حسب الاحوال , بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

هل يبلغ حكم رسو المزاد ؟
نصت المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على عدم تبليغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز و أكدت على تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7/763.

*تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية:
أوجبت المادة 2/762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على المحضر القضائي بضرورة قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لأجل إشهــاره و هذا خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره , و تتم إجراءات الشهر هذه لحكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة إختصاصها موقع العقار وفقا لأحكام المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية دون مراعاة أصل الملكية.

الآثار القانونية لحكم رسو المزاد
أولا:

نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد:
يؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد و كذلك كل الإرتفاقات العالقة بها.
و وفقا لأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن نقل الملكية بين المدين و الراسي عليه المزاد يبدأ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد الذي يعتبر سند ملكية.
أما بالنسبة للغير فإن الملكية لا تنتقل إلا من تاريخ قيد الحكم المذكور بالمحافظة العقاريةو نقل الملكية يتم بصورة نهائية و لا تقبل دعاوي البطلان بسبب النقائص أو العيوب التي قد تشوب إجراءات التنفيذ , إقرارا بذلك للثقة في هذه البيوع.

ثانيا:

الحالة التي تنقل بها ملكية العقار:
بالنظر إلى أن الراسي عليه المزاد يعد خلفا للمدين في ملكية العقار فإنه لا ينقل إليه من الحقوق سوى ما كان للمدين أو للحائز في العقار المبيع.

ثالثا:

تطهير العقار أو الحق العيني العقاري:

يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار من جميع التأمينات العينية وفقا لأحكام المادة 2/764من قانون الإجراءات المدنيةو الإدارية.

طبيعة حكم رسو المزاد
وفقا لأحكام المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

طبيعة حكم رسو المزاد
وفقا لأحكام المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

في الحجز على العقارات غير المشهرة
المواد من 766 إلى 773 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

*إصدار أمر الحجز:
أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ طبقا لأحكام القانون المدني.
و تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا لأحكام المواد 721-722 -723 من قانون الإجراءت المدنية والإدارية و يجب أن يرفق مع طلب الحجز الوثائق التالية :
1.نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
2.محضر عدم كفاية الاموال المنقولة أو عدم وجودها.
3.مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.

*تبليغ أمر الحجز : المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:
يبلغ أمر الحجز إلى المدين و إلى حائز القعار إن وجد وفقا للأوضاع المقررة في المادة 688 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*قيد الحجز (المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: (
يقيد الحجز في السجل الخاص المفتوح على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار و المخصص لقيد الحجوز العقارية و قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.

*تحرير قائمة شروط البيع (المادة 1/770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:(
تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي وفقا لأحكام المادة 737 وترفق بالمستندات المحددة في المادة في المادة 766.

*تحديد الثمن الأساسي (المادة 2/770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:(
يحدد الثمن الأساسي و تبلغ قائمة شروط البيع و تقدم الإعتراضات وفقا للأوضاع المقررة في المواد من 739 إلى 742.

*نشر الإعلان(المادة 3/770 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: (

يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادتين 748 و 750.
*إلغاء النشر (المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: (
تطبق على طلب إلغاء النشر الأحكام المحددة في المادتين 751-752.

*إجراءات البيع (المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: (
تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر وفقا لأحكام المواد من 753 إلى 759 و في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761.

أهم منازعات التنفيذ على العقار

دعوى الإستحقاق الفرعية:
نظم هذه الدعوى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد من 772 إلى 747 و تعرف بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته للعقار و إبطال إجراءات التنفيذ عليه.
و أطلق على هذه الدعوى إصطلاح إستحقاق فرعية بالرغم من أنها أصلية لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار و ليس بعد الإنتهاء من إجراءات التنفيذ و تهدف هذه الدعوى إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء على كامل العقار أو جزء منه , و تواجه هذه الدعوى الوضع التالي:
أ – إجراءات التنفيذ على العقار تتم تجاه المدين.
ب- العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدعي الغير أنه غير مملوك للمدين.
ج- يأتي الغير سواء كان حائزا للعقار بسند ملكية أم يحوز سند ملكية فقط و يرفع هذه الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ للمطالبة بملكية العقار و بطلان الحجز.

*طرفا الدعوى:

المدعـــي : و هو الغير الذي يدعي ملكية العقار و ينبغي ألا يكون طرفا في إجراءات التنفيذ.

المدعـى عليه : هو الحاجز و باقي الدائنين الذين إعتبروا أطرافا في الإجراءات و المدين أو الحائز أو الكفيل العيني و بحضور المحضر القضائي.

*المحكمة المختصـة:
يؤول الإختصاص لقاضي الإستعجال للمحكمة التي أصدرت أمر الحجز على العقار و المشرفة على بيع العقار بالمزاد العلني.
و يلاحظ هنا أنه بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى فإن المشرع أناط إختصاص البت فيها لقاضي الإستعجال وفقا لأحكام المادة 772 من قانون الإجراءت المدنية و الإدارية .

*الوقت الذي يجب أن ترفع فيه هذه الدعوى:
إعتبارا إلى أنه من بين أهداف هذه الدعوى وقف إجراءات التنفيذ فإن آجال رفعها ممتد من بداية إجراءات التنفيذ و قبل نهايته و بالتالي فإن رفعها و لو بعد إنتهاء الآجال المحددة للإعتراض على قائمة شروط البيع و إذا حل التاريخ المعين للبيع و لم يتم الفصل في الدعوى من طرف رئيس المحكمة فيمكن للمدعي المطالبة بوقف البيع بموجب أمر على عريضة يقدم قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع

كفالة لدى أمانة الضبط يحددها الرئيس بموجب أمر على عريضة تغطي مصاريف النشر و التعليق عند الإقتضاء المادة 3/772.

*آجال الفصل في الدعوى:
أوجبت المادة 2/772 على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى الإستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ رفع الدعوى.

*أثر رفع الدعوى:
يترتب على رفع دعوى الإستحقاق الفرعية وقف التنفيذ و إذا إقتصرت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز فلا يمتد أثر وقف البيع إلى باقي الأجزاء الأخرى المادة 773.

*إثبات الدعـوى:
يقع عبء الإثبات على عاتق المدعي الذي عليه أن يقدم ما يثبت ملكيته للعقار بالأدلة المقبولة قانونا , و في غالب الأحوال يجب أن يكون الدليل عقدا مشهرا في المحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز لأنه لا يحتج بالملكية تجاه الغير إلا إذا كان مشهرا عملا بقواعد نظام الشهر العقاري.

*الحكم في الدعـوى:
في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت إدعاؤه بالطرق المقررة قانونا فإن رئيس المحكمة يقضي برفضها و هنا تعاد إجراءات النشر و التعليق.
و إذا قبلت الدعوى و اثبت المدعى أحقيته للعقار فإن رئيس المحكمة يحكم للمدعى بملكيته للعقار, ويقضي تبعا لذلك ببطلان الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.
الحجـز التحفظـي

تناوله المشرع الجزائري في المواد من 646 إلى 666 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*تعريف الحجز التحفظي:
إذا كان الأصل أنه لا تنفيذ بدون سند تنفيذي , يقع الحجز بمقتضاه و هو مفهوم الحجز التنفيذي كما أسلفنا. فإن الدائن قد يجد نفسه في بعض الأحوال بصدد خطر عاجل يهدد حقه لدى مدينه بحيث إذا إنتظر الحصول على سند تنفيذي وإعلان مدينه و تكليفه بالوفاء قبل الحجز لكان من شأن ذلك ضياع حقه , إذ قد يحدث أن يقدم المدين على تهريب أمواله سواء بالتصرف فيها أو بإخفائها, ولذا أجاز القانون للدائن مباغتة المدين بتوقيع الحجز على أمواله المنقولة و العقارية قبل تهريبها بما أسماه الحجز التحفظي و بذلك يمكن تعريف الحجز التحفظي بأنه إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن سواء كان بيده سند تنفيذي أو لم يكن بيده أي سند بقصد وضع أموال المدين المنقولة و العقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى إستبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحائز و لا يصدر إلا في حالة الضرورة و بموجب أمر على عريضة , و عرفته المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه : وضع أموال المدين المنقولة المادية و العقارية تحت يد القضاء و منعه من التصرف فيها و يقع الحجز على مسؤولية الدائن.

خصائصــه:
من خلال التعريف المذكور و ما ورد في نص المادتين 646 و 647 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , يتبين أن الحجز التحفظي يتميز بخصائص:
-1أن الدائن بإمكانه إيقاع الحجز التحفظي سواء كان بيده سند تنفيذي أم لم يكن بيده ذلك بل يجوز إيقاع مثل هذا الحجز و لم يكن بيد الدائن أي سند رسمي أو عرفي بل يكفي في ذلك وجود مسوغات ظاهرة

للدين.
-2لا بد لإيقاع الحجز التحفظي من صدور أمر بتوقيعه من القاضي الذي يتعين عليه التأكد من قيام حالة الضـرورة أي إذا كان ثمـة إستعجـال و خطر يهددان الضمان العام و هو ما عبرت عليه المادة 647 بالخشية من فقدان الضمان.
-3يمكن إيقاع الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات سواء كانت في حيازة المدين أو تحت حيازة شخص غير المدين لأن الغرض منه ضبط المال بإجراءات مادية لمنع المحجوز عليه من تهريبه إلى أن يحصل الدائن على سند تنفيذي.
-4أن الحجز التحفظي يكون للدائن بمبلغ من النقود إذا كان دينه محقق الوجود و حال الآداء و هذان الشرطـان يجب توافرهما في الحق المطالب به في جميع أنواع الحجوز إلا أنه لا يشترط أن يكون معين المقدار إذ يكفي في ذلك المقدار التقريبي للدين الذي من أجله صرح بالحجز.
*حالات الحجز التحفظي:
أولا:
الحالــة العاديــة:
خشية الدائن من فقدان الضمان لدينه :إستنادا إلى القاعدة العامة يجوز للدائن توقيع الحجز التحفظي على منقولات وعقارات مدينه في كل حالة يخشى فيها فقدانه لضمان حقه أي أن المشرع يصرح أن للدائن أن يوقع الحجز التحفظي في أي حالة طالما توافر شرط محدد و هو خشية فقدان الدائن لضمان دينه وهذا الشرط المرن إنما يعبر عن حاجة الإستعجال , إذ يجعل من الحجز التحفظي وسيلة يحافظ بها الدائن على ضمان حقه من خطر تأخير الحماية التنفيذية (الحجز التنفيذي) و يتمثل هذا الخطر في إحتمال تهريب المدين لأمواله المكونة لهذا الضمان و بالتالي فحيث يتهدد ضمان حق الدائن يجوز له طلب توقيع الحجز التحفظي و بالتالي فتقدير حالة الخشية المنصوص عليها في المادة 647 من قانون الإجراءات المدنيـة و الإدارية هنا هو خشية فقدان الضمان العام لحق الدائن و يترك للقاضي الآمر بالحجز الذي يقدرهذه الخشية على ضـوء ظـروف المديـن الماليـة و الشخصية و ظروفه الاجتماعية و سهولة تهريبه لأمواله.
و يتعين على القاضي حين التوقيع على الأمر بالحجز الموازنة بين هذه الظروف و بين التبريرات التي قدمها الدائن للإذن بالحجز وهذا التقدير الموضوعي من القاضي مسألة واقع, ومن الأمثلة التي تتوافر فيها حالة الضرورة.
-إذا خشي الدائن فرار مدينه و كان لذلك أسباب جدية.
-إذا كانت تأمينات الدين مهددة بالضياع.
-إذا كان المدين تاجرا و قامت أسباب جديـة يتوقع معها تهريـب أموالـه أو إخفائها.

ثانيــا:
الحالات الأخرى بالحجز التحفظي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية:

الحجز التحفظي على الحقوق الصناعية و التجارية

أجازت المادة 650 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لكل من له إبتكار أو إنتاج مسجل و محمي قانونا أن يحجز تحفظيا على عينـة من السلـع أو نماذج من المصنوعات المقلدة.
و يحرر في ذلك محضر ا من طرف المحضر القضائي يبين فيه المنتـوج أو العينة أو النموذج المحجوز ويضعه في حرز مختوم و مشمع و إيداعه مع نسخة من المحضر بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا.
كما أجازت المادة 651 للدائن أن يحجز تحفظيا على القاعدة التجارية للمدين و على أن يقيد أمر الحجز بالإدارة المكلفة بالسجل التجاري خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره كما يتم نشره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و إلا إعتبر الحجز باطلا.
و على طالب الحجز في هذه الحالة تقديم ما يثبـت الصفـة و المصلحـة و على رئيس المحكمة التأكد من ذلك قبل توقيع أمر الحجز.

الحجز التحفظي على العقارات

أجازت المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه على أن يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر يوم من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا.
ويلاحظ هنا أن القانون الجديد أجاز الحجز التحفظي على العقارات خلافا للقانون القديم الذي كان يحصره في المنقولات.

الحجز التحفظي على أموال المستأجر

*حجز المؤجر على منقولات المستأجر : و هو نوع من الحجز التحفظي نص عليه المشرع في المواد من 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بموجبها يجوز لملاك المباني والأراضي الزراعية و مستأجريها الأصليين أن يباشروا حجز المؤجر على المنقولات و الأثاث و الثمار الموجودة في هذه العقارات وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها.
كما يجوز للمؤجر إيقاع الحجز التحفظي على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الأمكنة التي يشغلونها.
كما يجوز إيقاع الحجز التحفظي على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة.

*الشروط الموضوعية:

-1الدائن الحاجز:

يشترط فيه أن يكون مالكا للعقار أو مؤجرا له من الباطن.

-2المدين المحجوز عليه:

هو مستأجر العقار بعقد إيجار صحيح و قائم قانونا وقت الحجز سواءا إستأجره من المالك أو من المستأجر الأصلي أو من المنتفع أو واضع اليد.

-3المال محل الحجز:

هي المنقولات الموجودة في العين المؤجرة و إذا نقلت من مكانها بغير رضاء المؤجر و كان له عليها حق الإمتياز المنصوص عليه في القانون فيمكن للمؤجر إيقاع الحجز عليها تحفظيا ما لم يكن قد مضى على نقلها ستين يوما.

*الشروط الشكليـة:

تجرى إجراءات الحجز بالأوضاع نفسها الخاصة بالحجز التنفيذي بعد إستصدار إذن من القاضي بذلك في الأحوال المنصوص عليه في القانون , ويجوز للمستأجرين الحصول على حكم برفع الحجز إذا أثبتوا أنهم دفعوا الأجرة المستحقة عليهم كما يكون إذن القاضي بالحجز بموجب أمر على عريضة و يبلغ للمدين.

*الحجز على منقولات المدين المتنقل:

و هو نوع من الحجـز التحفظـي و بمقتضاه يجوز لكل دائن و لو لم يكن بيده سند أن يحصل على إذن من القاضي لمباشرة الحجز على المنقولات الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن و المملوكة لمدينه المتنقل و يجوز إقامة الحاجز حارسا على هذه المنقولات إن وجدت تحت يديه و إلا عين غيره حارسا عليها – المادة 657 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بناءا على طلبه.

الحجـز الإستحقاقـي

أجازت المادة 658 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لمالك المنقول أو من له حق الحبس عليه قبل رفع دعوى إسترداد المنقول أن يحجز تحفظيا على ذلك المنقول عند حائزه و هنا يجب أن يعين المنقول في الطلب و في أمر الحجز.
و إذا إعترض حائز المنقول المراد حجزه على الحجز وجب على المحضر القضائي وقف إجراءات الحجز و تحرير محضر إشكال يسلمه للأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ الإعتراض.
و هو بذلك نوع من الحجز التحفظي أجازه القانون لمالك منقول معين أو صاحب حق عيني عليه يخوله التتبع أو لصاحب الحق في الحبس إذا أراد ضبطه ووضعه تحت يد القضاء و منع حائزه من التصرف فيه لحين رفع دعوى الإسترداد أو لحين الفصل فيها إذا كانت مرفوعة , و بالتالي فهو نتيجة لما للمالك من الحق في تتبع منقولاته تحت يد حائزها و من ثم يمتنع الحجز الإستحقاقي كلما إمتنع على المالك تتبع المال و من أمثلة الحجز الإستحقاقي الحجز الذي يوقعه المؤجر على المنقولات التي تنقل من العين المؤجرة دون رضاه و الحجز الذي توقعه الزوجة على منقولات الزوجية فور تركها لمنزل الزوجية و هذا كله يفرض وضع المنقولات تحت يد القضاء مخافة تهريبها لغاية الفصل في ملكيتها.
ولا يجوز مباشرة هذا الحجز إلا بإذن القاضي المختص وفقا للإجراءات اللاحقة و يبلغ للمدين و يحرر في ذلك محضرا.
و على الحاجز بعد توقيع الحجز الإستحقاقي رفع دعوى صحة الحجز أمام قاضي الموضوع و كذا المطالبة بإستردادها.
وإذا حصل الحاجز على حكم بثبوت ملكيته للمال المحجوز فإنه يستردها و بالتالي لا يتحول حجزه الإستحقاقي إلى حجز تنفيذي كالحجز التحفظي العادي .

<u>إجراءات الحجز التحفظي</u>

<u>1-المحكمة المختصة:</u>
لا يمكن إيقاع الحجز التحفظي إلا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها و يجب على رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز في أجل خمسة أيام إبتداءا من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط – المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<u>2-تقديم طلب الحجز:</u>
يقدم طلب إيقاع الحجز التحفظي من طرف الدائن إلى رئيس المحكمة المختص و يذكر فيه سند الدين أو ما يبرره من مسوغات ظاهرة و ما يثبت الخشية من فقدان الضمان لحقوقه.

<u>3-صدور الأمر:</u>
يتأكد رئيس المحكمة من إستيفاء العريضة للشروط الشكلية و الموضوعية و بخاصة التأكد من توافر الصفة لدى الطالب و متى إطمأن إلى وجود حالة الضرورة أصدر أمره بإيقاع الحجز في ذيل العريضة.

<u>4-تبليغ أمر الحجز:</u>
يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين وفقا لأحكام المادة 688 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يرجع لرئيس المحكمة فيما يثار من إشكالات و لم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للإعتراض أو المعارضة أو الإستئناف خلافا للقانون القديم الذي كانت تنص المادة 346 على قابلية الأمر للمعارضة و الإستئناف.

<u>5-إيقاع الحجز:</u>
يقوم المحضر القضائي فورا بإيقاع الحجز و تحرير محضر حجز و جرد للأموال الموجودة تحت يد

المدين و إلا كان الحجز باطلا و يسلم منه نسخة للمدين و يعنيه حارسا عليها و في حالة وجود مقاومة يمكن الإستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز.
و إذا تعلق الحجز بسندات تجارية محررة لفائدة المدين يجب أن تعين في محضر الحجز و تودع في أمانة ضبط المحكمة مع أصل المحضر مقابل وصل.
و إذا وقع الحجز على مصوغات أو سبائك ذهبية أو فضة أو معادن نفيسة أخرى أو حلي أو أحجار كريمة وجب على المحضر القضائي أن يبين في محضر الحجز, نوع المعدن و الوزن الحقيقي و أوصافه و تقدير قيمته بمعرفة خبير يعين بأمر على عريضة أو من طرف الإدارة المكلفة بدمغ المعادن الثمينة , وهذا بحضور المدين أو ممثله القانوني أو بعد صحة تكليفه بالحضور.

و في كل الأحوال يرفق تقرير الخبير الخاص بالتقدير و الوزن بمحضر الحجز.

و يجب بعد الوزن و التقييم , أن توضع في حرز مختوم و مشمع , و أن يذكر ذلك في محضر الحجز مع وصف الأختام و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل.
و إذا كانت المنقولا ت المحجوز عليها في حيازة الغير فيتولى المحضر القضائي تبليغ الأمر إلى كل من المحجوز عليه و المحجوز لديه الحائز و يحرر محضر حجز للمنقولات.
و يعين المحجوز لديه حارسا عليها , وهذا التبليغ للمحجوز لديه يعد بمثابة إنذار له لتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين و المودعة لديه و إذا كانت ثمة حجوز أخرى وقعت تحت يده من قبل و لا يزال أثرها قائما و يحرر محضرا بأقواله و في حالة عدم التصريح في الآجال المنصوص عليها في المادة 677 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يترتب عن ذلك المسؤولية المهنية و المدنية للمحجوز لديه بما تسبب فيه من ضرر مادي يلحق بالدائن.

<u>آثـــار الحجــز التحفظــي</u>

الغاية من إيقاع الحجز التحفظي وهو وضع المال المحجوز تحت يد القضـاء و منع المدين المحجوز عليه من التصرف في هذا المال إضرارا بالدائن و كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذا و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات.
و لكن يظل المدين المحجوز عليه حائز للمال المحجوز لغاية تثبيت الحجز بحكم أو صدور أمر برفعه. وله حق الإنتفاع و تملك الثمار و المحافظة عليها , كما يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الآمر بالحجز و ذلك بموجب أمر على عريضة.

<u>*إبطال إجراءات الحجـز:</u>
وفقا لأحكام المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى إستعجالية للمطالبة ببطلان الحجز و ما ترتب عليه من أثر خلال المهلة المحددة في هذه المادة.

<u>*رفــع الحجــز:</u>
أجازت المادة 663 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المطالبة برفع الحجز بموجب دعوى إستعجالية في الحالات التالية:
-1إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في المادة 662 أعلاه.
-2إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين و المصاريف.

3-في كل حالة يثبت فيها المستأجر أو المستأجر الفرعي أنه دفع الأجرة المستحقة في حالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر.

تثبيــت الحجــز

يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز في أجل أقصاه خمسة عشر يوم من تاريخ صدور أمر الحجز و إلا كان الحجز و الإجراءات التالية له باطليـن – المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و دعوى تثبيت الحجز هي دعوى موضوعية ترفع أمام قاضي الموضوع للنظر في موضوع الدين و صحة الحجز معا و ترفع وفق الإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة نوعيا و محليا و الحكم الصادر فيها يحسم النزاع حول أصل الحق.

و إذا وقع الحجز التحفظي بعد رفع الدعوى أمام قاضي الموضوع حول أصل الحق فإن طلب تثبيت الحجز يقدم أمام نفس قاضي الموضوع المرفوعة أمامه الدعوى المذكورة و هذا بموجب مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى للفصل فيهما معا و بحكم واحد دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة 662, المادة 648 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
وفي الحالتين إذا فصلت المحكمة في دعوى تثبيت الحجز التحفظي بإثبات الدين قضت بصحة الحجز التحفظي و تثبيته و بالتالي فإن الحاجز يستوفى حقه ببيع الأموال المحجوزة و إقتضاء حقه من ثمنها, إلا انه وفقا لأحكام المادة 666 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يمكن القضاء برفع الحجز كليا أو جزئيا إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية و مشروعة.

و إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين فإنه يجب عليها رفع الحجز لأن الحجز في هذه الحالة يكون قد وقع دون مبرر.
كما يمكنها الفصل في التعويضات المدنية عند الإقتضاء.

و أجازت المادة 666 للمحكمة الحكم على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار.

*تحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي:
خلافا لما كان منصوصا عليه في المادة 1/369 من قانون الإجراءات المدنية القديم من ضرورة إستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة لتحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي فإن المشرع لم ينص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الطريقة التي يتم بها تحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي و بالتالي فإنه متى قضت المحكمة بإثبات الدين و بصحة الحجز التحفظي و تثبيته وحاز هذا الحكم على قوة الشيء المقضي به و إتبعت بشأنه مقدمات التنفيذ و بخاصة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و التكليف بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و حرر المحضر القضائي محضر إمتناع عن الوفاء فإن الحجز التحفظي بذلك يتحول إلى حجز تنفيذي و يتم بعدها بيع الأموال المحجوزة تحفظيا بذات الطريقة التي تباع بها الأموال المنقولة منها و العقارية في الحجز التنفيذي.

توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

لا شك أن الغاية النهائية من التنفيذ الجبري هي توزيع قيمة الأموال المباعة على الدائنين و بعد التوزيع المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ و به يحصل الدائن الذي بيده سند تنفيذي على حقه.
و الأصل أن جميع الدائنين متساوون في إستيفاء حقوقهم من أموال المدين إلا من كان له منهم حق التقدم وفقا للقانـون وهذا التقدم يكون لسبـب موضوعـي أو إجرائي.

و التقدم لسبب موضوعي تنظمه القوانين التي تبحث القواعد الموضوعية و أهمها القانون المدني, وبالتالي فالأصل أن الدائنين يتساوون في إستيفاء ديونهم من اموال المدين إلا من كان له حق التقدم طبقا للقانون المادتان 907 و 982 من القانون المدني.
و التقدم إما أن يكون مستندا إلى رهن أو إلى تأمين أو إلى إمتياز على المال المباع.
أما التقدم لسبب إجرائي فهو الذي نصت عليه قواعد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, و الدائن صاحب الأفضلية بسبب التقدم الإجرائي لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين ومع ذلك يتقدم على باقي الدائنين بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات التقدم الإجرائي:
*حالة الإيداع و التخصيص وفقا لأحكام المادة642 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص فقرتها الأخيرة على أن الدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند إستيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها.
ومحل الإستيفاء هو ثمن المال المحجوز بعد بيعه أو المال المحجوز نفسه إذا كان نقدا مضافا إليه الفوائد التي لا يقف سريانها بالحجز.

أولا:

الإتفاق الرضائي على التقسيم:

أ- إذا كانت المبالغ كافية:

- 1حالة وجود دائن واحد:

إن إستيفاء الدائن لحقه في هذه الحالة أمر سهل طالما لا يوجد من يشاركه في الإستيفاء وفقا لأحكام المادة 1/790 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن الحجز سواء وقع على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة فإن الدائن الحاجز يستلم من المحضر القضائي او محافظ البيع مبلغ الدين المتحصل من التنفيذ مباشرة.

-2حالة تعدد الدائنين : المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

إذا كان الدائنون متعددين فالأمر سهل أيضا إذا كان ثمن المال المتحصل من التنفيذ كاف للوفاء بحقوق جميع هؤلاء الدائنين سواء الحاجزين أو المتدخلين في الحجز , وهنا يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم السند التنفيذي.
كما يجوز الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية إذا كانت هناك مبالغ متبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين المحجوز عليه و بعد سداد الديون و المصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه.

ب – إذا كانت المبالغ غير كافية:

-1حالة وجود دائن واحد:

في هذه الحالة لا توجد صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ لأن الدائن إذا كان واحدا فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ سواء كانت كافية للوفاء بدينه أم غير كافية , إذ يكون له في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين.

-2حالة تعدد الدائنين:

و في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة فإنه وفقا لأحكام المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب على المحضرين القضائيين أو على محافظي البيع و على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة.

إعداد قائمة التوزيع المؤقتة:
يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين و يأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوم المادتان 794 و 1/795 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

طلـب القيـد:
وفقا لأحكام المادة 2/795 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يجوز لكل دائن بيده سند دين أن يتقدم خلال عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق إلى أمانة الضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين و إلا سقط حقه في الإنضمام إلى القائمة المشار إليها في المادة 794 أعلاه.

جلسـة التسويـة الوديـة: المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
يقوم المحضر القضائي بناء على طلب من يهمه التعجيل بتكليف الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة.
و في الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين و صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات و صحة طلبات التسجيل , ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته.
إذا حضر الأطراف و حصل الإتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة , بتسوية ودية أثبت الرئيس إتفاقهم في محضر يوقعه و أمين الضبط و الحاضرون و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.
إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية , أشر الرئيس على القائمة المؤقتة و تصبح بذلك نهائية.
و في الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.

و في حالة غياب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية أجازت المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة, ولا يجوز لهذا الدائن المتخلف تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس.

ثانيـا:
في حالـة عـدم الإتفـاق:
إذا لم يحدث إتفاق بين الدائنين على طريق التقسيم و لم تتم بذلك التسوية الودية بسبب إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة فإن الرئيس يأمر بتثبيت الإعتراض في محضر و يفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية أيام.
و يكون هذا الأمر قابلا للإستئناف أمام رئيس المجلس خلال عشرة أيام إذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي ألف دينار.
و لا يخضع هذا الإستئناف للتمثيل الوجوبي للمحامي , كما أن الإستئناف ليس له أثر موقف ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , و إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الإتفاق فإنه وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة و يكون التوزيع بحسب درجات الدائنين , ويراد بالتقسيم بالمحاصة : تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين.
حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن على آخر , وكل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة

الدين.
و المحاصة هنا من الحصة أي حصة الدائن تحمل خسارة قسم من الدين.
و لا يطبق التقسيم بالمحاصة إلا في حالة عدم وجود دائنين لهم الأفضلية لأن أصحاب الديون المضمونة برهن أو تأمين أو إمتياز لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية.
كما أن التوزيع بين أصحاب الديون المضمونة يراعى فيه أفضلية كل دين.
و بالتالي فتطبيق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة و لم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فتستوفي أولا النفقات التنفيذية التي صرفها الدائن و يقسم الباقي قسمة غرماء بالكيفية المذكورة مثال:

إذا كانت المبالغ المتحصل عليها هي : 12000 دج
مصاريف التنفيذ : 2000 دج
الدائنــون : ثلاثــة
أ- الدائن الأول 4000 دج
ب- الدائن الثاني 6000 دج
ج- الدائن الثالث 10000 دج

لأجل تقسيم المبلغ المتحصل عليه بطريق المحاصة :

<u>أولا:</u>
إنقاص مصاريف التنفيذ : 12000 – 2000 = 10000 دج.
يسلم المبلغ المقدر بـ 2000 دج كمصاريف التنفيذ للدائن الذي صرفه.

<u>ثانيــا:</u>
تقسيم المبلغ الباقي 10000 دج على الدائنين الثلاثة حسب النسبة:

$\frac{100}{4000 + 6000 + 10000} \times 4000 = 2000$ دج تمنح للدائن الأول.

$\frac{100}{4000 + 6000 + 10000} \times 6000 = 3000$ دج تعطى للدائن الثاني.

$\frac{100}{4000 + 6000 + 10000} \times 10000 = 5000$ دج تمنح للدائن الثالث.

<u>ثالثــا :</u>

<u>حالــة وجود تعدد للدائنين و كانت ديونهم مختلفة:</u>
تفترض هذه الحالة وجود ديون عادية و أخرى ممتازة أو أنها جميعها ممتازة و لكنها بمرتبات مختلفة ففي

مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ و يسلم لمن دفعه من الدائنين أولا و يوزع المبلغ الباقي على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم.
و إذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الإمتياز و كانت الأموال غير كافية فتقسم بينهم قسمة غرماء.
و إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء .

إشكالات التنفيذ
المواد من 631 إلى 635 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

عرفنا أنه لأجل تمكين الدائن من إستيفاء حقه جبرا خوله المشرع الحق في إتباع إجراءات التنفيذ الجبري طالما أن بيده سند تنفيذي يؤكد أن له حقا محقق الوجود- معين المقدار حال الآداء.
و أن يكون هذا الطالب هو صاحب الحق الثابت في السند تجاه الملتزم في ذات السند و أن يتم التنفيذ على مال يجوز التنفيذ عليه قانونا و أن تسبق عمليات التنفيذ مقدمات التنفيذ.

و مراعاة لهذه الإعتبارات و تحقيقا للعدالة و الموازنة بين المصالح المعقدة و المتشابكة بين أطراف التنفيذ فرض المشرع رقابة على ممارسة طالب التنفيذ لحقه للتأكد من مدى توافر الشروط الواجب توافرها لإجراءات التنفيذ الجبري سواء من ناحية السند التنفيذي أو الحق الذي يتم إقتضاء له أو المال محل التنفيذ أو أطراف التنفيذ و مقدمات التنفيذ و إجراءاته ,فإذا تخلف شرط من هذه الشروط أو تمت مخالفة للقانون في أي أمر من تلك الأمور أمكن للمنفذ ضده أن يتمسك بعدم صحة التنفيذ و المطالبة بوقف إجراءات التنفيذ و يتم ذلك عن طريق ما يعرف بمنازعات أو إشكالات التنفيذ.
و لتفادي هذه الإشكالات التي تعترض التنفيذ من واجب المحضر القضائي حين إستلامه الملف من طالب التنفيذ التأكد:

أ – من الشروط الواجب توافرها في الدائن و في المدين:
الصفـــة - الأهليـــة مثلا.

ب- السند التنفيذي : صحته – الصيغة التنفيذية.
نهائي - صادر بالإلزام - إستثناء النفاذ المعجل التأكد من شروطه.

المقصود بمنازعات التنفيذ:
المشرع لم يعرف منازعات التنفيذ , و أن الراجح في الفقه أنها تتعلق بكل ما يثار من منازعات بمناسبة عملية التنفيذ القضائي.
و هي تشمل : ما يسميه الفقه بمنازعات التنفيذ الموضوعية و منازعات التنفيذ الوقتية و بهذا التقسيم يتحدد الإختصاص.
*منازعات التنفيذ الموضوعية: هي التي يطلب فيها حسم موضوع المنازعة كالحكم بصحة التنفيذ أو الحكم ببطلانه و من أمثلتها دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة – دعوى الإستحقاق الفرعية - دعوى رفع الحجز.
*أما المنازعة الوقتية: فهي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي لغاية الفصل في موضوع المنازعة , كالحكم بالإستمرار في التنفيذ لغاية الحكم بصحته أو الحكم بوقف التنفيذ حتى يحكم ببطلانه و يطلق على

هذه المنازعة الوقتيــة إسم إشكالات التنفيــذ و التي يترتب على مجرد رفعها وقف التنفيذ مؤقتا أو الإستمرار فيه .

تعريف إشكــالات التنفيــذ:

القانون لم يعرف المقصود بإشكالات التنفيذ لكن الراجح في الفقه أنها منازعات قانونية تنشأ بمناسبة التنفيذ يبديها أحد أطراف التنفيذ في مواجهة الآخر أو يبديها الغير في مواجهتهما وتوجه إلى إجراءات التنفيذ الجبري بهدف المنازعة في صحتها أو طلب وقف أو إستمرار هذه الإجراءات.

و من هذا التعريف تتميز إشكالات التنفيذ بما يلي :

أولا: أنها عقبات أو عوارض قانونية و ليست عقبات مادية التي تستهدف المشاغبة و الحيلولـة دون إجراء التنفيذ كغلق الأبواب أو المقاومة عند الدخول لتوقيع الحجز,وهذه لا تعد إشكالا في التنفيذ كونها تذلل عن طريق الإستعانة بالقوة العامة.

ثانيا: أنها منازعات قد تطرح على محكمة الموضوع ليصدر فيها حكم موضوعيا قطعيا بصحـة إجراءات التنفيذ أو ببطلانها.

أو أنها تطرح على قاضي الإستعجال للفصل فيها بحكم وقتي دون المساس بأصل الحق سواء بوقف إجراءات التنفيـذ أو بالإستمرار فيها.

شروط قبول الإشكال في التنفيذ الوقتــي:

1-الصفة و المصلحـة : تخضع إشكالات التنفيذ الوقتية من حيث قبولها لحكم القواعد العامة في قبول الدعاوى القضائية فهي بحكم أنها دعوى قضائية مستعجلة فإنه يجب أن يتوافر في رفعها شروط الصفة و المصلحة و هما شرطان لازمان لقبول الدعاوى المستعجلة.

I.المصلحــة: لكي تستقر الحماية القضائية في المنازعة الوقتية لا بد أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يعتد بها القانون.

و المصلحة التي تهدف المنازعة الوقتية إلى حمايتها هي المصلحة الوقائية التي تهدف إلى تدارك الأخطار المحدقة بالحقوق متى كان وجودها مرجحا بحسب الظاهر,و أن تكون هناك خشية جدية من وقوع هذه الأخطـار في أيـة لحظـة و تكون الغاية من قبول الإشكال الوقتي هي تفادي وقوع الخطر الذي يكون التنفيذ الجبري مصدره و بالتالي يكون حينها لأطراف التنفيذ أو الغير مصلحة في دفع الخطر.

II.الصفــة : تتوافر الصفة في الإشكال الوقتي لأطراف التنفيذ فيكون للمدين المحجوز عليه و للدائن الحاجز بهذه الصفة المنازعة مؤقتا في التنفيذ سواء يطلب وقف التنفيذ من المدين المحجوز عليه أو طلب إستمراره من الدائن الحاجز.

و في حالة تعدد الملتزميـن في السنـد التنفيـذي فإنه يجب إختصامهم جميعـا و تمكينهم من إبداء ما لديهم من وسائل الدفاع و تصفية كافة المنازعات المتعلقة بالتنفيذ في خصومة واحدة.

كما تتوافر الصفة للغير في الإشكال الوقتي في التنفيذ يطلب وقف إجراءات التنفيذ رغم أنه ليس طرفا في السند التنفيذي و هذا إذا كان من شأن التنفيذ المساس بحق من حقوقه كالحجز على ماله.

و قد نصت المادة 1/632 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن:

"ترفع دعوى الإشكال في التنفيـذ من طرف المستفيـد من السنـد التنفيـذي أو المنفذ عليه أو الغير الذي له مصلحة , بحضور المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ."

2-أن يكون الإجراء المطلوب إجراءا وقتيا لا يمس أصل الحق.

أي أن يكون المطلوب في الإشكال مجرد إجراء وقتي تحفظي لا يمس موضوع الحقوق المتنازع عليها كأن يطلب المنفذ ضده وقف التنفيذ مؤقتا على أساس أن الحكم غير جائز تنفيذه لإنعـدام التبليغ أو أنه موضوع معارضة أو إستئناف أو أن الحق الذي يجري التنفيذ لإستيفائـه قد إنقضى بالوفاء أو المقاصة أو الإبراء.

بعض أنواع إشكالات التنفيذ الوقـتيـة:

-رفع الإشكال لأن الحكم غير قابل للتنفيذ (حكم إبتدائي غير مشمول بالنفاذ المعجل. (
-رفع الإشكال لأن الحكم المراد تنفيذه و المشمول بالنفاذ المعجل هو محل معارضة في التنفيذ المعجل المادة 324 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
-رفع الإشكال إذا صدر حكم يقضي بمنح مهلة للمدين , فهنا يجوز للمدين قبل تمام التنفيذ أن يرفع إشكالا للمطالبة بوقف التنفيذ حتى يحل الأجل المحدد في الحكم.
-رفع الإشكال بهدف وقف البيع لحين إنقضاء المهلة.
-رفع الإشكال يطلب وقف التنفيذ لغاية الفصل في دعوى التفسير للحكم المنفذ به.
-رفع إشكال لوجود تعارض بين منطوق الحكم و الأسباب الجوهرية لغاية صدور حكم تفسيري.
-رفع إشكال بهدف وقف التنفيذ للمنازعة في مدى جواز الحجز على مال معين.
-يمكن رفع الإشكال في حالة عدم توافر الشروط القانونية الواجب توافرها في الحاجـز – أو المحجـوز عليــه – أو المحجوز لديـــه.
-يمكن رفع الإشكال في حالة إستمرار المحضر في التنفيذ بالرغم من إلغاء السند التنفيذي (قرار إستعجالي.(
*و لا يقبل الإشكال الذي يرفع بطلب موضوعي و مثال ذلك:
-طلب الحكم بعدم جواز التنفيذ.
-بطلان إجراءات التنفيذ.
-سقوط حق الدائن في التنفيذ.
-إلغاء الحجز.
لأنها طلبات موضوعية تتعلق بالحق الذي يجري التنفيذ لإقتضائه تخرج عن نطاق الإشكال الوقتي و يؤول البت فيها وفق الطرق المقررة قانونا إذ بعض هذه المنازعات الموضوعية أناط قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الإختصاص بشأنها لقاضي الإستعجال كدعوى إسترداد المنقولات و دعوى إستحقاق العقار .

<u>هل يمكن للمحضر القضائي رفض التنفيذ لوجود مانع ؟</u>

من واجب المحضر القضائي إجراء التنفيذ بناء على طلب صاحب الشأن متى سلمه السند التنفيذي و ليس له الإمتناع من تلقاء نفسه إلا في حالة وجود مانع قانوني و من أمثلة ذلك:
-1كون الحكم غير مشمول بالنفاذ المعجل.
-2كون المال محل التنفيذ لا يصح التنفيذ عليه قانونا.
-3عدم إستيفاء السند التنفيذي لمقدمات التنفيذ.
-4المال المراد التنفيذ عليه يقع خارج دائرة إختصاص المجلس.

<u>هل يمكن لطالب التنفيذ التظلم في ذلك أمام رئيس المحكمة ؟</u>

يمكن لطالب التنفيذ الإلتجاء أمام رئيس المحكمة لرفع الأمر إليه وفقا لنص المادة 2/18 من قانون 06-03.
و يكون الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة المختص نهائي ملزم للمحضر القضائي.

<u>-3الإستعجال:</u>

لم ينص القانون على ضرورة توافر شرط الإستعجال في إشكالات التنفيذ إلا أنه من المتفق عليه أن شرط الإستعجال مفترض في هذه الإشكالات و لا حاجة إلى إثباته ,إذ أن إشكالات التنفيذ مستعجلة بطبيعتها فهي ترمي إلى دفع ضرر محدق بالمستشكل و بالتالي فإن هذا الشرط يعتبر متوافر و لا حاجة لبحثــه أو التدليل عليه.

<u>-4أن يرفع الإشكال قبل تمام التنفيذ:</u>

لأن الهدف من الإشكال هو وقف التنفيذ مؤقتا أو الإستمرار فيه مؤقتا فإذا كان التنفيذ قد تم فإنه لا معنى للمطالبة بوقفه أو بإستمراره و متى رفع الإشكال بعد تمام التنفيذ فإنه يكون غير مقبول.

لكن هل يجوز رفع الإشكال قبل بداية التنفيذ ؟

هناك رأيان:

*رأي يرى عدم الجواز و القاضي يحكم بعدم الإختصاص.

*و الرأي الثاني يرى جواز رفع الإشكال الوقتي و البت فيه و لو قبل بداية التنفيذ و هو الرأي الراجح على ما يبدو.

-5أن يفصل في الإشكال قبل تمام التنفيذ:

مما يعني أن الإشكال يجب رفعه قبل تمام التنفيذ فإذا رفع الإشكال قبل تمام التنفيذ و تم التنفيذ قبل صدور الحكم في الإشكال فإنه يجب حسب الرأي الراجح الحكم بعدم قبول الإشكال لإستحالة تنفيذ حكم الإشكال بعدم تمام التنفيذ , و إن كان هناك من يرى عكس ذلك كون مناقشة شرط عدم تمام التنفيذ يكون حين رفع الإشكال.

-6أن يحكم في الإشكال قبل صدور الحكم الموضوعي الحائز لقوة الشيء المحكوم به حول ذات الإشكال من ناحيته الموضوعية.

-7يجب أن يكون الإشكال مؤسسا على وقائع لاحقة للحكم المستشكل فيه:

لا يجوز أن يؤسس الإشكال على وقائع سابقة على الحكم المستشكل فيه لأن مثل هذه الوقائع كان من الواجب إبداءها أمام المحكمة التي أصدرت الحكم المستشكل فيه , كأن يبنى الإشكال على الوفاء بالدين قبل صدور الحكم.

فإن مثل هذا الإشكال لا يقبل لأنه كان من الواجب التمسك بهذا الوفاء أمام المحكمة التي أصدرت الحكم.

أما إذا ادعى أن الوفاء بالدين وقع بعد صدور الحكم فإن الإدعاء يصلح أن يكون أساسا للإشكال طالما أن واقعة الوفاء لاحقة على صدور الحكم.

و يستثنى من هذا الشرط حالة الإستشكال في أوامر الآداء لأن أمر الآداء يصدر في غيبة المدين.

هل يجوز للغير الإستناد إلى وقائع سابقة ؟

لا يجوز للخصم الذي يعتبر الحكم حجة عليه أن يبني إشكاله على وقائع سابقة , أما الغير فإنه يمكنه الإستناد إلى وقائع سابقة على صدور الحكم لبناء إشكاله كونه لم يكن طرفا فيه.

-8ألا يتضمن الإشكال طعنا في الحكم المستشكل فيه:

أي أن الإشكال لا يكون الغرض من رفعه التظلم من الحكم المراد التنفيذ بمقتضاه:

كأن يبنى الإشكال على أساس:

*أن المحكمة أخطأت في تطبيق القانون.

*أن المحكمة غير مختصــة.

*أن المحكمة أخطأت في تقدير الوقائع.

*أن المحكمة لم تراع الإجراءات التي أوجب القانون التقيد بها.

و العلة في ذلك أن الإشكال ليس طريقا من طرق الطعن في الأحكام.

كما لا يعتبر من قبيل الإشكال في التنفيذ:

*تفسير الحكم - المادة 2/633 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

كل أمر يتناول أساس الحق موضوع التنفيذ كالإدعاء ببطلان السند لمخالفته النظام العام , و قاضي الإستعجال حين يتعرض للفصل في إشكالات التنفيذ لا يعتبر محكمة عليا و لا درجة ثانية من درجات التقاضي و بالتالي لا يملك نقضا أو تعديلا لهذه الأحكام.

ممن يرفع الإشكال:

يجوز لكل ذي مصلحة أن ينازع في إجراءات التنفيذ سواء كان صاحب المصلحة

هو الدائـن أو المدين أو الغير الذي لا يعتبر طرفا من أطراف خصومة التنفيذ و هذا الغير يجب أن يبني إشكاله على أسباب جدية : كالإدعاء بملكيته للعين محل التنفيذ (أرض – دار ...) أو أنه صاحب الحق في حيازتها أو أنه المستأجر الحقيقي للعين موضوع الإخلاء و أهم إشكال يمكن رفعه هو دعوى إسترداد المنقولات و دعوى الإستحقاق الفرعية التي يختص بالبت في موضوعهما قاضي الإستعجال وفقا لأحكام

المادتين 717 و 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و رفع كلا الدعويين بوقف الإستمرار في التنفيذ لغاية الفصل فيهما.

كيفية رفع الإشكال:
هناك طريقتان لرفع إشكالات التنفيذ الوقتية وفقا لأحكام المادتين:
631و 632 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
أ- الطريقة الأولى:
و هي الطريقة التي تتم بإبداء الإشكال أمام المحضر عند إجراء التنفيذ طبقا لنص المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث يحرر المحضر و يرفع بموجبه الإشكال – و يسجل بإسم المستشكل ضد المستشكل ضده- و تسدد الرسوم – و تحدد الجلسة و يدعو المحضر القضائي الخصوم للحضور أمام رئيس المحكمة.
ب- الطريقة الثانية:
و هي الطريقة العادية المتبعة في رفع الدعاوى المستعجلة بتقديم عريضة أمام كتابة ضبط المحكمة و تتبع بشأنها الإجراءات الخاصة بالقضاء المستعجل من ساعة إلى ساعة وفقا لأحكام المادة 632 /2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , وهذا في الحالة التي يرفض فيها المحضر القضائي تحرير محضر إشكال و يتم تكليف المحضر القضائي و باقي الأطراف بالحضور أمام رئيس المحكمة.

المحكمة المختصة:
المحكمة المختصة بالبت في إشكالات التنفيذ هي المحكمة التي يباشر في دائرة إختصاصها التنفيذ – المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , وتوجب المادة 633 من نفس القانون الفصل في الإشكال بموجب أمر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ رفع الدعوى.
طبيعة الأمر الصادر في الإشكال الوقتي:
وفقا لأحكام المادة 633 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن رئيس المحكمة المختص يبت في الإشكال بموجب أمر مسبب غير قابل لأي طعن وهو بذلك غير قابل للمعارضة أو الإستئناف , ويكون للأمر طابع مؤقت و لا يمس بأصل الحق ولا يفسر السند التنفيذي المادة 2/633 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و يكون الأمر إما بعدم قبول الإشكال أو رفض الإشكال و مواصلة التنفيذ أو رفض التنفيذ مؤقتا لمدة لا تتجاوز ستة اشهر إبتداءا من تاريخ رفع الدعوى.
و في حالة رفض الإشكال يحكم على المدعى المستشكل بغرامة مدنية لا تقل عن ثلاثين ألف دينار دون المساس بالتعويضات المدنية التي يمكن أن تمنح للمدعي , المادة 634 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الآثار المترتبة على رفع الإشكال:
وفقا لأحكام المادة 3/632 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن مجرد رفع الإشكال الوقتي يؤدي إلى وقف التنفيذ سواء رفع هذا الإشكال أمام المحضر أثناء التنفيذ أو رفع بموجب دعوى أمام قاضي الإستعجال و يستمر الوقف لغاية الفصل في الإشكال, ومتى سبق الفصل في الإشكال في التنفيذ فإنه لا يجوز لنفس الأطراف رفع دعوى ثانية حول نفس الموضوع , المادة 635 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
و متى رفع فإن إجراءات التنفيذ تستمر عاديا و لا توقف نتيجة لرفع إشكال ثاني من نفس الأطراف.

*بخصوص الإشكال الموضوعي في التنفيذ:
فإن الشروط العامة لقبول الطلب القضائي يجب توافرها فيه كشرط المصلحة التي تكون قانونية و شخصية و مباشرة و قائمة و حالة و يرفع بدعوى عادية أمام قاضي الموضوع أو أمام قاضي الإستعجال حسب الإختصاص وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية سواء قبل بدء التنفيذ الجبري أو في أثنائه أو

بعد تمامـه مع إحترام الميعاد إذا إشترطه القانون.
و تكييف المنازعة بأنها منازعة موضوعية في التنفيذ يكون من إختصاص القاضي المختص.

و لا يترتب على مجرد رفع المنازعة وقف التنفيذ ما لم ينص القانون على ذلك.
و سلطة القاضي المختص هنا تكون محدودة بعدم التعرض للحق الموضوعي كون هذا الحق ثابتا بموجب حكم قضائي لا يجوز المساس بحجته.

و الحكم الصادر في منازعة التنفيذ الموضوعية شأنه شأن سائر الأحكام من حيث مدى قبوله للمعارضة أو الإستئناف , كما لا يجوز تنفيذه إلا إذا كان نهائيا.

و نشير أخيرا إلى الخصائص المشتركة لمنازعات التنفيذ الوقتية و الموضوعية و أولها أن هذه المنازعات هي عقبات أو عوارض قانونية و ثانيا أنها تتعلق دائما بإجراءات التنفيذ أي بما أوجب القانون من إجراءات و شروط يتعين توافرها لإجراء التنفيذ و ثالثا أن منازعات التنفيذ بنوعيها تبنى على وقائع لاحقة على إنشاء السند الذي يجرى التنفيذ بمقتضاه.